

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES.....	2
1.1	Introducción	2
1.2	Fundamentación Jurídica	2
1.3	Delimitación del Área de Estudio	3
1.4	Diagnóstico-Pronóstico	7
1.4.1	Ámbito Urbano	7
1.4.2	Medio Físico Natural	8
1.4.3	Medio Físico Transformado	16
1.4.4	Aspectos Socioeconómicos	26
1.4.5	Administración y Gestión del Desarrollo Urbano	30
1.4.6	Diagnóstico-Pronóstico Integrado.....	31
2	NORMATIVIDAD	33
2.1	Imagen Objetivo	33
2.2	Objetivos y Metas	33
2.2.1	Objetivos Generales y Particulares	33
2.2.2	Metas	34
2.3	Condicionantes de los Niveles Superiores de Planeación.....	34
2.4	Dosificación del Desarrollo Urbano	38
3	POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.....	44
3.1	Políticas de Desarrollo Urbano	44
3.2	Estrategia Urbana	44
3.3	Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico.....	44
3.4	Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico	44
3.5	Estrategia de Desarrollo Urbano	45
3.5.1	Definición de áreas urbanas, no urbanas y urbanizables.....	45
3.5.2	Estructura Urbana.....	45
3.5.3	Estructura vial Propuesta.....	45
3.5.4	Zonificación secundaria	45
3.5.5	Normas Complementarias de Ordenación	51
3.5.6	Estrategia de desarrollo urbano de los diferentes sectores	54
3.5.7	Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la delegación	57
3.5.8	Etapas de desarrollo urbano.....	58
4	PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL	60
5	INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES.....	62
5.1	Mecanismos de Instrumentación	62
5.1.1	Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDUD, Seguimiento y Cumplimiento.	62
5.1.2	Acta de Cabildo.....	62
5.1.3	Fuentes de Ingresos Tradicionales.....	62
5.1.4	Fuentes de Financiamiento Alternativas.....	63
5.1.5	Los demás que sean Necesarios.....	63
5.1.6	Mecanismos de Seguimiento de Acciones	63
5.1.7	Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano	64
ANEXOS		65

1 ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor (PPDUDFOS) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

La atención de esta necesidad está considerada en la legislación federal vigente, señalando de manera específica que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los municipios, tenderá a mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural. Asimismo, especifica que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los municipios forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal, de Centro de Población y el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada.

En este sentido, la legislación en materia de desarrollo urbano asigna al municipio la atribución de ordenar, controlar, conservar y planear el crecimiento urbano de su territorio previendo la solución de los requerimientos urbanos anteriormente señalados. Asimismo la normatividad estatal en la materia contempla la revisión y actualización periódica de los planes con el fin de evaluar las propuestas y previsiones del mismo, por lo menos cada tres años y de ahí derivar si fuera necesaria la modificación de Planes de Desarrollo Urbano.

De lo anterior la Modificación al PPDUDFOS pretende:

- Lograr un instrumento de planeación que contribuya al desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto del Municipio de Querétaro y de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.
- Regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona.
- Proporcionar un instrumento regulador del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a los inversionistas, mantenga las condiciones de mercado y genere empleo.
- Definir proyectos estratégicos que constituyan el nexo entre la planeación urbana y la construcción de la ciudad, contribuyendo a conformar su imagen y simbolizar su dinamismo, tanto a nivel municipal como estatal.
- Generar el marco de institucionalidad que garantice el desarrollo de las estrategias y la concreción de Proyectos Estratégicos para el Desarrollo Urbano, los cuales coadyuvarán a orientar el desarrollo espacial, económico y social de la delegación y la ciudad.

1.2 Fundamentación Jurídica

Con el fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno y revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, se considera necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor (PPDUDFOS), desde el punto de vista de su aplicación, a partir de una evaluación exhaustiva de la recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental. Para ello, se establecen medidas de optimización de uso del suelo, se reorientan las zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable y se definen las estrategias para controlar y evitar el crecimiento desarticulado e irregular, así como la repercusión negativa al medio ambiente y las derramas

innecesarias de infraestructura y recursos públicos.

El PPDUDFOS constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Félix Osores Sotomayor en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello respetando el marco jurídico aplicable en la materia sustentado para la presente reforma en los artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 3, 4, 5 fracción II, 6, 9, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3, 5 fracciones V y X, 6 fracción II, 7, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

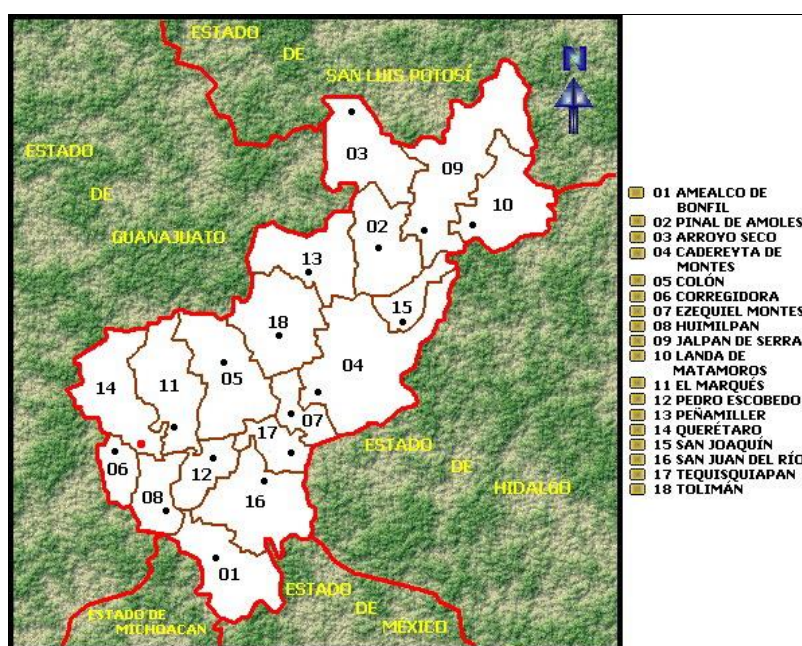
1.3 Delimitación del Área de Estudio

Contexto Estatal

La superficie del Estado es de 11,769 km². que representan el 0.6% de la superficie Nacional.

En 1940 el Estado se encontraba dividido en 11 municipios y en 1941 se decretó la división de los 6 municipios de mayor extensión. En 1993 se modificaron los límites de los municipios de Querétaro, Corregidora y Huimilpan, integrando así la división política actual en 18 municipios.

Gráfico 1. División Política del Estado de Querétaro



Fuente: INEGI, Cartografía del Estado de Querétaro, 2005.

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, las características de estos municipios, en función del medio físico, estructura sociodemográfica y economía, se encuentran agrupados en 4 microregiones a saber:

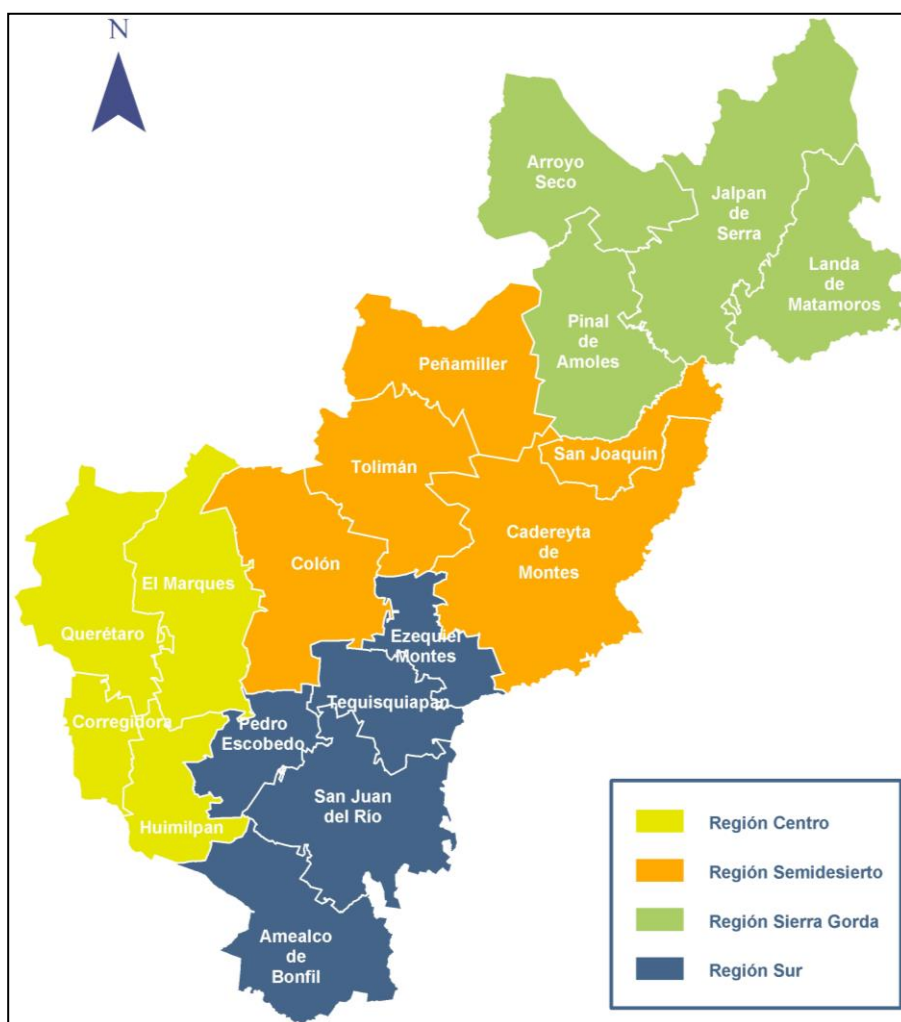
Región Centro (Querétaro, Corregidora, El Marqués, Huimilpan): Presenta actividades industriales, turísticas y comerciales aunque también se distinguen: la ganadería y la agricultura.

Región Sur (Pedro Escobedo, Ezequiel Montes, Tequisquiapan, San Juan del Río, Amealco): Esta región registra actividades industriales, comerciales, turísticas, ganaderas, frutícolas y agrícolas.

Región Semidesierto (Colón, Tolimán, Peñamiller, San Joaquín, Cadereyta de Montes): Es una zona que se caracteriza por la minería en la que también se distinguen las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y de industria rural.

Región Sierra Gorda (Pinal de Amoles, Arroyo Seco, Jalpan de Serra, Landa de Matamoros): Es una región que cuenta con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, turísticas y agroindustriales.

Gráfico 2. División Microregional del Estado de Querétaro



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2006

Contexto Municipal

El Municipio de Querétaro se localiza al surponiente del Estado de Querétaro entre las coordenadas geográficas extremas, al norte 20° 55' y al sur 20° 30' de latitud norte y en longitud al este 100° 17' y al oeste 100°36' del longitud oeste y varia su altura entre 1820 y 2020 metros sobre el nivel del mar. Se encuentra a 210 km. del Distrito Federal y es la capital del Estado.

Limita al norte y noreste con los Estados de Guanajuato y San Luis Potosí, al sur con los Estados de México, Hidalgo y Michoacán, al este con los Estados de San Luis Potosí e Hidalgo y al oeste con el Estado de Guanajuato.

En su totalidad el Municipio tiene una extensión territorial de 745.33 km². (74,533 has.), equivalentes al 6.2% de la superficie total del Estado.

Las principales localidades, de acuerdo a la aportación de población al Municipio son: la cabecera municipal Santiago de Querétaro, Santa Rosa Jáuregui, Santa María Magdalena, San José El Alto, Tlacote el Bajo, San Pedro Mártir, Buenavista, El Salitre, Montenegro y Pie de Gallo.

Gráfico 3. Situación Geográfica del Municipio de Querétaro



Fuente: Anuario Económico Municipal, 2005.

Contexto Local de la Delegación Félix Osores Sotomayor

La delegación Félix Osores Sotomayor se localiza al norponiente del municipio de Querétaro, cuenta con una superficie aproximada de 3,933.75 Has (39.33 km²), equivalente al 5.70% de la extensión territorial del municipio. (describir colindancias, norte, sur, oriente y poniente)

Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N°1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Félix Osores Sotomayor son: limita al sur con el Acceso "Y" de la Zona Industrial hasta San Pedro Mártir, siguiendo los límites ejidales hasta el Tiradero Municipal, donde se sigue una brecha que bordea el poblado de El Nabo hasta la Carretera Federal 57 a San Luis Potosí. (ver plano A1)

Gráfico 4. Localización de la Delegación Félix Osores Sotomayor



De acuerdo con el II Censo de Población y Vivienda 2005 elaborado por el INEGI, la delegación Félix Osores Sotomayor aloja una población de 128,443 habitantes que representa el 17.50% de la población total del Municipio.

Cuadro 1. Listado de Colonias

Nombre	Fraccionamiento	Colonia	Condominio
Azucenas, Las	X		
Benito Juárez, Zona Ind.			
Bugambilias	X		
Campana, Ampl. La			
Cd. Satélite	X		
Cerrito Colorado	X		
Cerrito Colorado COMEVI	X		
Claustros De La Loma		X	
Colinas del Poniente	X		
Cosmos (Satélite)	X		
El Romerillal II	X		
El Romerillal III	X		
El Romerillal IV	X		
Encinos		X	
Francisco Javier Mina	X		
Fundadores I	X		
Fundadores II	X		
Fundadores III	X		

Nombre	Fraccionamiento	Colonia	Condominio
Garambullo, El	X		
Geo-Villas		X	
Gobernantes		X	
Huerta, La	X		
Industrial	X		
Insurgentes	X		
Josefa Ortiz de Domínguez II	X		
Josefa Ortiz de Domínguez III	X		
Josefa Ortiz de Domínguez IV	X		
Jurica Campestre	X		
Jurica Pinar	X		
Jurica Pueblo		X	
Jurica, Parque Industrial	X		
La Peña	X		
Laderas De San Pedro	X		
Las Quintas I,II y III		X	
Loma Bonita		X	
Loma Bonita 2a. Secc.		X	
Loma, La	X		
Los Duraznos		X	
Obrera	X		
Puerta El Sol	X		
Querena	X		
Rocio II, El	X		
Rocio, El	X		
San Pedro Martir Comevi			X
Santana, Ex-Hda	X		X
Satelite Secc. Condominios	X		X
Satelite, Ampl.	X		X
Sauces, Los	X		
Teotihuacan I			X
Teotihuacan II			X
Unidad Ciudad Satelite II	X		
SUBTOTALES	36	3	6
TOTAL	42		

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Ámbito Urbano

El municipio de Querétaro está considerado dentro el sistema urbano nacional como parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro y debido a su ubicación, se considera dentro de la Zona Conurbada de Querétaro. Los ritmos de crecimiento y expansión urbana detectados en la ciudad de Santiago de Querétaro, han ocasionado problemas no previstos en los instrumentos de planeación vigentes. Su situación geográfica y su carácter industrial, comercial y urbano constituyen un detonador para estos problemas urbanos, que de no tomarse las previsiones necesarias tenderán a agudizarse a través del tiempo.

A partir de esta problemática urbana el municipio decidió dividir su territorio en siete Delegaciones para ser estudiadas de manera independiente pero tomando en cuenta el conjunto.

- 1.- Centro Histórico
- 2.- Josefa Vergara y Hernández
- 3.- Felipe Carrillo Puerto
- 4.- Felix Osos Sotomayor
- 5.- Epigmenio González
- 6.- Cayetano Rubio
- 7.- Santa Rosa Jáuregui

Esta delegación ha presentado un acelerado crecimiento urbano y poblacional que no ha correspondido a una infraestructura urbana que permita su integración adecuada con el resto del área urbana de la ciudad.

La ubicación de la zona industrial Benito Juárez entre el área urbana de la delegación y el resto de la ciudad no permite la comunicación directa y continua ya que cuenta únicamente con tres vialidades de penetración, todas ellas a través del Parque Industrial y únicamente el acceso al pueblo de Jurica no cruza este parque.

Por otra parte la comunicación norte sur es también muy limitada por falta de continuidad en las vialidades

La presencia de asentamientos irregulares en la zona poniente de la delegación ha generado falta de servicios urbanos e infraestructura en esas áreas.

1.4.2 Medio Físico Natural

Clima

En la Delegación Felix Osos Sotomayor el clima predominante es clasificado como semi-seco cálido, con una temperatura media anual de 18.8 °C y un rango de oscilación de 6.4 °C. La fórmula completa según la clasificación de Köppen es la siguiente: BS₁ hw (h)(e)g, que quiere decir:

(BS₁) clima semiárido; con un cociente de precipitación mayor a 22.9°C;

(h) semicálido con un invierno fresco, con temperaturas medias anuales mayores a los 18° C.

(w) Con régimen de lluvias en el verano con oscilaciones temperaturas medias mensuales extremosas entre 7 y 14° C.

La precipitación promedio anual, registrada a través de la estación meteorológica de Querétaro, es de 545.0 mm y los meses más lluviosos son junio y julio con 107.1 y 125.2 mm respectivamente, siendo el mes de febrero el más seco con una precipitación promedio de 4.2 mm.

Por lo que corresponde a los vientos dominantes, los datos correspondientes al periodo entre 1960 y 1990, en la estación Querétaro, se muestran a continuación:

Cuadro 2. Dirección e intensidad de los vientos dominantes en la zona

Dirección	Intensidad media
Noroeste	3 mt./seg.
Sureste	1 mt./seg.
Suroeste	2 mt./seg.
Noreste	1 mt./seg.

Fuente: Comisión Nacional del Agua (CNA), 2003.

De acuerdo a esta información se identifica como dirección dominante de los vientos al Noroeste, con una fuerza de 3 m/seg., registrándose el 67 % de calmas.

Topografía

La zona de estudio tiene una la altitud promedio de 1830 m. sobre el nivel del mar, con pendientes ascendentes y descendentes constantes de oriente a poniente, que van del 10 al 15%; así como una pendiente decreciente en el sentido norte al sur que va del 2 al 6%. Por otro lado, la cota máxima en la delegación se marca alrededor de los 1900 m. sobre el nivel del mar y la mínima sobre los 1800 m., por lo que relacionando a estas cotas con las pendientes se deduce que no existen elevaciones relevantes. Existe en la zona industrial una elevación denominada como cerro del Tambor, pero su altura es insignificante, tomando sólo relevancia por el hecho de que en él se asienta una subestación eléctrica de CFE de gran importancia.

Cuadro 3. Principales elevaciones dentro de la delegación Félix Osores Sotomayor

Nombre de la Elevación	Altitud (msnm)	Localización
Cerro del Tambor	1,850	Oriente de la delegación

Fuente: INEGI, *Cuaderno Estadístico Municipal*, 2001.

En función del rango de pendientes que se presenta en el área de estudio se cuenta con la siguiente configuración topográfica:

Cuadro 4. Análisis de Pendientes

Pendientes de terreno	Topoforma	% de la delegación	Ubicación
0% al 2% (T-1)	Planicies	40.29%	Parte sur y oriente de la delegación
2% al 5% (T-2)	Lomeríos	40.74%	Parte sur y poniente
5% al 15% (T-3)	Elevaciones	16.86%	Parte centro y norte de la deleg.
Mas del 15% (T-4)	Cerros	2.11%	Parte norte de la delegación

Fuente: INEGI, *Carta Topográfica f14c65*, 2000.

Geología

La distribución de rocas dentro de la zona de estudio esta relacionado a una intensa actividad volcánica iniciada desde el terciario temprano y desarrollada en forma progresiva hasta el cuaternario. Como se describe a continuación, se presentan rocas de tipo volcánicas de textura y tipo que forman un conjunto de extensos paquetes superpuestos a las rocas del mesozoico.

Las características estructurales, litológicas y geomorfológicas dentro de la zona de estudio están relacionadas con una intensa actividad volcánica, iniciada desde el terciario temprano y desarrollada en forma progresiva hasta el cuaternario. Como se describe a continuación, se presentan rocas de tipo volcánicas de textura y tipo que conforman un conjunto de extensos paquetes superpuestos a las rocas del mesozoico.

Las rocas *ígneas extrusivas básicas* son las de mayor extensión en la zona de estudio y se caracterizan por ser afloramientos de rocas volcánicas, producto de erupciones y derrames volcánicos. Este tipo de roca cubre la zona de estudio y sólo es intersectada por las formaciones de otra clase de roca, como se describe más adelante.

Del grupo de las rocas *ígneas de consistencia dura* encontramos el basalto, que es una roca *ígneas extrusiva básica*, con presencia de *ferromagnesianos*, que son compuestos químicos de consistencia dura. Esta característica representa un impedimento económico para la edificación.

Del grupo de las rocas *ígneas* también se identifica en la zona aquellas cuya consistencia es blanda, de las llamadas *piro clásticas*, y que son producto de erupciones volcánicas explosivas y

comprenden fragmentos de origen diferente de muchas formas y diferentes tamaños. En este caso en el área de estudio se identifican a las Tobas, que son productos volcánicos consolidados, representados por arenas, cenizas, bombas y lapilli. De este tipo de roca ígnea se tiene una localización identificada en la parte central del área de estudio.

Por lo que se refiere a los suelos de origen aluvial, éstos se presentan en una mayor proporción dentro de la zona. Son suelos que se han depositado y acumulado en zonas planas, producto del acarreo y depositación de sedimentos. Éstos se localizan en su mayor parte, de norte a sur, al oriente de la zona de estudio, a lo largo de la planicie donde se encuentra el fraccionamiento Júpica y la zona industrial Benito Juárez y la parte sur del ejido de Júpica. Esta zona es el área agrícola de mayor productividad, por tener suelos de excelente calidad, derivado de la profundidad del propio suelo y de la capa humítica rica en nutrientes: evidentemente la mayor parte de ellos ya han sido urbanizados.

En base a lo anterior se puede determinar la composición geológica del área de estudio.

Cuadro 5. Composición Geología

Tipo de Suelos	%	Localización
Aluvial	41.43%	En parte oriente de la delegación
Toba	8.60%	Parte norte y centro de la delegación
Extrusiva Básica	48.47%	Al norte, centro y poniente de delegación
Basalto	0.62%	Zona centro y sur-poniente de delegación
Brecha volcánica	0.87%	Zona sur de la delegación

Fuente: INEGI, *Carta Geológica F14c65*, 2001.

Las estructuras geológicas y tipos de roca del área de estudio permiten ubicar zonas con posibilidades para la extracción de aguas subterráneas, localización de material para ser utilizado en la construcción, como el caso del basalto que se utiliza como piedra brasa en la cimentación y como grava en las vías de ferrocarril, también permite definir zonas de riesgo por deslizamiento de laderas y fuentes de abastecimiento del material para la construcción de obras civiles.

Cabe hacer mención que el caso de la Delegación Felix Osore Sotomayor, la información geológica permite definir áreas de riesgo por deslizamiento de bloques, como son los casos de las fallas geológicas que permanecen activas dentro del área de estudio.

Como un producto de las condiciones geológicas, de hidrología subterránea y de actividades antropogénicas se han originado fallas normales en el municipio de Querétaro, por lo que respecta a la zona de estudio, al poniente de la zona industrial Benito Juárez, se localiza una falla a lo largo de la colonia Loma Bonita en el sentido sur norte, y continua de la misma forma, paralela al fraccionamiento Júpica. Al norte de esta última se localiza una fractura que corre de poniente a oriente y que cruza la colonia gobernadores en donde ésta termina; de igual forma, al sur de ésta, se encuentra otra fractura que corre en el mismo sentido que la anterior: desde el límite poniente de la delegación hasta un banco de material, se localizan dos grandes fracturas provenientes de la delegación Santa Rosa Jáuregui y que corren de norte a sur la primera cruzando la parte poniente de la delegación y la segunda que pasa al poniente del pueblo de Júpica y que termina al norte del Cerro del Tambor.

Durante la Revolución Larámide se plegaron y emergieron las rocas sedimentarias marinas. Posteriormente, fracturas y fallas originaron pilares y fosas tectónicas asociadas con actividad volcánica, al mismo tiempo que el valle de Querétaro era rellenado con elásticos y derrames lávicos donde se han formado los acuíferos regionales.

La geología del subsuelo es conocida por cortes de pozos y de sondeos exploratorios, así como por medio de prospecciones geoeléctricas resistivas. En las zonas con materiales aluviales, sedimentos elásticos y tobas con interdigitaciones de derrames ígneos ocupan los primeros 150 m de profundidad, formándose el acuífero llamado superior que se ha explotado tradicionalmente y, en los materiales ígneos predominantes entre los 180 y 500 metros, con permeabilidades menores, se formó el acuífero inferior.

Este fenómeno se derivó básicamente por la disminución de las presiones del agua en el suelo lo que ha provocado movimientos horizontales y verticales de los bloques. La sobreexplotación del acuífero originó el fenómeno de compactación de las capas que lo componen.

En este sentido la explicación que se ha dado por los especialistas que se han adentrado al estudio del tectonismo en la región del Bajío, identifican que las causas del deslizamiento de los bloques de esta falla normal se debe fundamentalmente a la compactación de los materiales geológicos subterráneos que componen el acuífero de la zona. Para establecer esta teoría se han determinado mediciones de las profundidades y evoluciones del nivel estático, donde la evolución piezométrica en la zona oriente de la ciudad de Querétaro es de 4.75 m/año. Ante esta situación el acuífero ha experimentado el fenómeno de compactación, lo que ha provocado el deslizamiento vertical de los bloques.

Edafología

En el área de estudio, las unidades de suelo existentes corresponden a los vertisoles, y pequeñas áreas de litosoles.

Los *vertisoles* representan la unidad que se encuentra más ampliamente extendida, caracterizándose por ser de color gris oscuro o casi negro, con alto contenido de arcillas expansibles y otros materiales ricos en calcio, potasio y magnesio, que confieren al suelo alto grado de fertilidad. Las arcillas que éstos suelos se contienen, se expanden o se contraen de acuerdo con los cambios de humedad, provocando el agrietamiento característico de este material. Dentro del área de estudio se localizan casi en el 100% de la misma.

Los suelos de esta franja, dadas sus características de fertilidad, profundidad, disponibilidad de agua y contar con pendientes menores al 8%, han sido utilizados principalmente para la agricultura intensiva, sin embargo, en últimas fechas, debido al rápido crecimiento urbano, estos suelos están experimentando un cambio de uso.

Los *litosoles* en una pequeña proporción en cuanto a su extensión, se desarrollan sobre mesas y terrenos con fuertes pendientes, son delgados (menos de 10 cm), arenosos o arcillosos, con alto contenido de calcio y magnesio, pero bajo en potasio y descansan sobre el estrato rocoso del que provienen.

Estos suelos se localizan principalmente al norte de la delegación junto a la localidad de Juríca.

Cuadro 6.- Tipos de Suelo

Tipo de Suelos	%	Localización
Litosol	3.92%	zona norte y sur de la delegación
Vertisol Pélico	96.08%	La mayor superficie de la delegación

Fuente: INEGI, Carta Edafológica F14c65, 1982

Hidrología Superficial

La zona de estudio se ubica en la región hidrológica RH-12 Lerma-Santiago, en la cuenca del río Laja y la sub-cuenca del río Apaseo, corrientes intermitentes que llevan agua solamente en la época de lluvias.

Destaca por su dimensión y trayecto, dentro del área de estudio, el Arroyo Jurica, el cual se desprende de la presa del Cajón ubicada en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui al norte de la zona de estudio, dicho cuerpo de agua corre por la zona de estudio en dirección norte sur paralelo al fraccionamiento Juríca y a la Ave. Paseo de las Peñas, cruza los límites de la delegación, hasta desembocar aguas abajo al río Querétaro.

Así mismo, dentro de la zona de estudio se localizan una serie drenes pluviales, como El Arenal, los cuales corren de norte a sur y de poniente a oriente, sin embargo, algunos de éstos no son suficientes en su capacidad y en ocasiones se desbordan, provocando encharcamientos en algunas porciones de la zona de estudio. Estos escurrimientos no son aprovechados más que para riego agrícola aguas abajo.

Actualmente, el agua para abastecer a la zona de estudio es extraída del acuífero del Valle de Querétaro, a través de 12 pozos administrados por la Comisión Estatal de Aguas y pozos

privados dentro de la zona industrial. La profundidad a la que es extraído este recurso es de 250m. en promedio.

Aprovechando la topografía de la zona existen al norte de la zona de estudio dos obras de almacenamiento de agua pluvial, una en el ejido de Jurica y la otra en el ejido de San Miguel Carrillo; ambas se utilizan para riego y abrevadero, en la época de estiaje. Existen vestigios de la cortina de un gran bordo ubicado al sur de la delegación, sobre el camino a San Pedro Mártir, actualmente gran parte de éste está urbanizado, y es una zona de alto riesgo por inundación.

Los escurrimientos en su mayoría son intermitentes y dependen de la precipitación pluvial de la zona, la cual se presenta en los periodos de verano, en los meses de Junio-Octubre.

Hidrología Subterránea

En cuanto a las aguas subterráneas, existen nueve zonas de explotación (en el estado) que suman una extensión de 3 mil 184 km². La infraestructura para aprovechar el agua subterránea se compone de 389 pozos profundos activos. En el Municipio (CNA 1993) el volumen promedio diario de extracción de 110 pozos profundos fue de 227 millones 834 mil metros cúbicos por día.

En la zona donde se localiza la ciudad de Querétaro, se localiza el acuífero del valle de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 370 Km².

En la Delegación Félix Osores Sotomayor la fuente de abastecimiento de agua se realiza mediante aprovechamientos subterráneos debido a que hasta la fecha no han sido aprovechados los escurrimientos superficiales generados en la cuenca del río Querétaro, derivado de la restricción que impone el acuerdo de distribución firmado por el Gobierno del Estado dentro del Consejo de Cuenca Lerma Chapala integrado por los estados que se localizan en dicha cuenca y que son Estado de México, Guanajuato, Querétaro, Michoacán y Jalisco.

La composición geológica determina el comportamiento de las aguas subterráneas, formando acuíferos de tipo freático. La Delegación Centro Histórico se abastece de agua del acuífero denominado Valle de Querétaro.

Como se mencionó anteriormente la Delegación Félix Osores Sotomayor se localiza sobre el acuífero conocido como *Valle de Querétaro* el cual tiene una superficie aproximada de 370 km² y profundidad media de 300 mts, medidos al nivel estático de los pozos profundos que existen en la zona.

De acuerdo con la Comisión Nacional del Agua, la condición de este acuífero es de sobreexplotación, el cual tiene un déficit de 71 millones de m³, con abatimiento de 3 mts, por año.

Uso del Suelo

De acuerdo a la cartografía consultada y a los recorridos de campo realizados por los equipos de trabajo, se identificaron diversas ocupaciones del suelo en el ámbito urbano como en el rural. Con base en ello la diversidad vegetal se encuentra representada por tres grandes grupos y asociaciones vegetales. El primer gran grupo de uso de suelo encontrado es el que se refiere a la zonas agrícolas identificadas como extensivas e intensivas, es decir áreas dedicadas a la agricultura de temporal y áreas dedicadas a la agricultura de riego.

En este sentido, el 40.35% de la superficie de la delegación es de uso agrícola de temporal con producción para autoconsumo para la población de la zona, localizadas principalmente en parte del Ejido San Miguel Carrillo y parte del Ejido Jurica. Su producción se basa en el maíz combinado en algunos sitios con frijol y calabaza, sobre todo en la zonas altas, es decir en las localidades cercanas a la zona limítrofe con el estado de Guanajuato.

El 15.02% de la superficie de la delegación estaba dedicada a la agricultura de riego, la cual se localizaba donde actualmente se encuentra desarrollada la Zona Industrial Benito Juárez.

Por lo que corresponde a la vegetación natural, se ubican extensiones de suelo en un 44.63% del territorio delegacional con vegetación natural conformada básicamente por matorrales del tipo crasicaule y subinermes.

El matorral crasicaule es el tipo de vegetación natural predominante en la zona. Está desarrollado en suelos someros de origen ígneo y bajo en condiciones de poca humedad,

además está caracterizado por presentar plantas de tallos suculentos como nopales opuntia spp.), biznagas y garambullos (myrtillocactus geometrizans).

En la zona de estudio la localización de este tipo de matorral esta hacia el norte y centro de la delegación.

El uso urbano del suelo se encuentra distribuído entre el área urbana de la delegación y el pueblo de tipo rural de Jurica y San Pedro Mártir.

Cuadro 7.- Uso de suelo en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

Uso de Suelo	&	Localización
Agrícola	55.37%	Zona oriente, poniente y sur de la delegación
Matorral	44.63%	Zona norte, y centro de la delegación

Fuente: INEGI, *Carta de Uso de Suelo F14c65*, 1977

Uso Potencial del Suelo

Este subtema nos permite deducir la “capacidad del suelo” (aptitud territorial) a partir del análisis de las condiciones topográficas, edafológicas, geológicas y de uso del suelo.

Aptitud de la tierra es *el grado de eficiencia* con que pueden ser efectuados cada uno de los tipos de utilización de la tierra que comprende la capacidad de uso.

La tierra no tiene por sí misma un valor absoluto, un valor que sea de aplicación general para todo propósito de utilización, por lo que su análisis deberá orientarse a la determinación de aptitudes con relación a intenciones específicas de uso.

En la superficie que ocupa la Delegación Félix Osores Sotomayor, se identificaron 6 tipos de potencialidad agrológica:

Capacidad de uso del suelo I.- Agricultura muy intensa, mecanizada y en forma continua. Ocupa aproximadamente un 13.75% de la Delegación y se localiza en una pequeña zona al sureste del pueblo de Jurica y al suroeste de la zona Industrial Benito Juárez.

Capacidad de uso del suelo III.- Agricultura moderada; de carácter estacional (un sólo ciclo agrícola de cultivos anuales). Ocupa aproximadamente el 30.49% de la superficie delegacional y se localizan al oriente y poniente del fraccionamiento Jurica, al noreste colindando con la Delegación Santa Rosa Jáuregui y una pequeña zona al norte de la colonia San Pedro Mártir.

Capacidad de uso del suelo IV.- Agricultura limitada; de carácter manual y sólo posible en terrenos húmedos. Ocupa aproximadamente 16.76% de la superficie de la Delegación, se encuentra distribuido en diez pequeñas áreas del centro y poniente de la delegación.

Capacidad de uso del suelo VI.- Praticultura moderada; sin capacidad agrícola. Ocupa aproximadamente el 18.54% de la superficie de la Delegación, este uso se distribuye en 8 áreas irregulares, la mas grande al centro poniente de la delegación.

Capacidad de uso del suelo VII.- Praticultura limitada; ninguna capacidad agrícola. Ocupa aproximadamente el 15.76% de la superficie de la delegación, este uso se distribuye en 5 áreas siendo la mas importante localizada al norponiente en el Ejido San Miguel Carrillo.

Capacidad de uso del suelo VIII.- Sin capacidad prácticola; útil para la vida silvestre. Ocupa aproximadamente el 4.70% de la superficie de la Delegación municipal, este uso se distribuye en 8 pequeñas áreas la mas importante ubicada al norte y oriente del Pueblo de Jurica.

Cuadro 8. Tipos de Potencialidad Agrícola

Tipo de potencialidad agrológica	% de suelo ocupado en la Delegación
Capacidad de uso del suelo I	13.75%
Capacidad de uso de suelo III	30.49%
Capacidad de uso de suelo IV	16.76%
Capacidad de uso de suelo VI	18.54%
Capacidad de uso de suelo VII	15.76%
Capacidad de uso de suelo VIII	4.70%
	Total 100.00%

La aplicación del uso potencial del suelo nos permitirá localizar las áreas con aptitud para la recreación (parques, jardines, etc.); ubicación adecuada de centros de barrio, saturación de polos industriales (mini y pequeña industria); pulmones verdes para la mancha urbana, zonas para la recarga del acuífero y prioridades en cuanto a la ocupación de baldíos (política de consolidación urbana) y sus coeficientes de intensidad de uso del suelo (COS y CUS).

Síntesis del Medio Físico Natural

Como conclusión del análisis del medio físico natural se puede mencionar lo siguiente:

- Aproximadamente el 81% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica y Toba que ocupan el 57% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas y fracturas que cruzan casi toda delegación de norte a sur y de oriente a poniente por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en el 96% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.
- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, siendo el arroyo Jurica que corre de norte a sur el principal escurrimiento de la delegación hacia dicho río.
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinermes en el 44% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal la cual se encuentra desfavorablemente inmediata al área urbana actual en la parte sur de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza el 44% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

Aptitud Territorial

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Felix Osore Sotomayor en materia de medio físico natural se elaboró una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 9. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Medio Físico Natural	Aptitud Territorial Para Desarrollo Urbano						zona apta
Análisis de pendientes	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
Geología	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Brecha volcánica baja	Basalto no apto	Falla o fractura no apto	Toba
Edafología	Litosol bajo	vertisol medio					vertisol
Hidrología	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	zona no inundable alta				zona no inundable
Uso de suelo	agrícola riego no apta	agrícola de temporal baja	matorral alta				matorral
Uso Potencial del Suelo	tipo I no apta	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta	tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de ALTA, MEDIA, BAJA y NO APTA para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Se considera la franja poniente de la delegación hasta el límite con el la delegación Felipe Carrillo Puerto. (1,270.20 has., 32.29% de la superficie de la delegación).

Aptitud Media

La zona de aptitud media es una pequeña zona al noreste del pueblo de Jurica en la colindancia con la delegación Santa Rosa Jáuregui. (450.08 has., 11.44% de la superficie de la delegación)

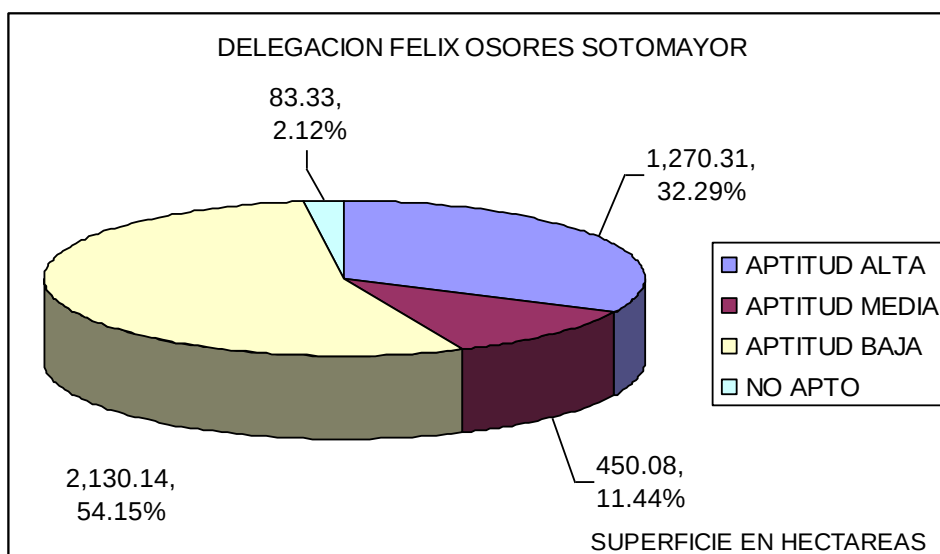
Aptitud Baja

La zonas de aptitud baja corresponde a las zonas ubicadas al norponiente del área urbana actual a lo largo del arroyo Jurica. (2,130.14 has., 54.15% de la superficie de la delegación)

No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano es una zona localizada al norte del pueblo de Jurica en el escurrimiento de la Presa del Cajón en la colindancia con la delegación Santa Rosa Jáuregui. (83.33 has., 2.12% de la superficie de la delegación) (ver plano D1)

Gráfico 5. Aptitud Territorial de la Delegación Felix Osore Sotomayor



1.4.3 Medio Físico Transformado

Por la ubicación de la Delegación dentro del territorio de la ciudad de Querétaro, y por el proceso de conformación de integración a la ciudad, mediante el crecimiento de asentamientos de carácter rural ésta delegación asumió el papel de área industrial y habitacional para los trabajadores que ese sector demandaba teniendo a la vialidad 5 de Febrero y a las vialidades Av. de la Luz y Acceso 1 como las vías de integración de esta delegación a la ciudad.

El proceso de industrialización de esta zona generó la producción de vivienda popular en las cercanías de las instalaciones industriales con perspectivas a mediano y largo plazo lo que dio origen a lo que se denominó Ciudad Satélite. Sin embargo, la rapidez del proceso superó las posibilidades de planeación de la delegación propiciando un crecimiento urbano que rebasó la estructura vial planteada.

Lo anterior aunado al hecho de que la ocupación de las áreas urbanas se dio de manera dispersa generando vacíos urbanos importantes que paulatinamente se han ido incorporando pero sin la integración adecuada.

La superficie urbana actual de la delegación es de 2,183.43 has. al año 2007 que corresponde al 55.50% del área de la delegación; además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 330.20 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 63 hab/ha.

Los usos de suelo predominantes son habitacional, industrial y de equipamiento urbano.

Cuadro 10. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hernández	3,345.65	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osore Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.90	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,753.51	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,745.05	53.25
Total	69,000.73	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.3.1 Suelo

El suelo urbano de la delegación se desarrolló a partir de los asentamientos rurales originales, Jurica, San Pedro Mártir, Cerrito Colorado y La Peñita. Con la instalación del Parque Industrial Benito Juárez se dio origen a la colonia Obrera y posteriormente a varias colonias que se fueron desarrollando inmediatas al área industrial. Con la construcción de la Av. de la Luz se desarrolló posteriormente Ciudad Satélite y posteriormente Cerrito Colorado.

El uso industrial se circunscribe a un área perfectamente delimitadas que es el Parque Industrial Benito Juárez ubicado al suroriente de la delegación.

A este uso se han incorporado el de comercio y servicios a lo largo de la Av. 5 de Febrero al norte de la zona industrial y a lo largo de Av. de la Luz a la dio el carácter de vialidad primaria y corredor urbano.

El crecimiento de la delegación incluyó la aparición de asentamientos irregulares en áreas ejidales de la delegación y se tienen registrados hasta el momento 36 asentamientos irregulares.

Cuadro 11. Asentamientos Irregulares en la Delegación Félix Osores Sotomayor

Nº	Nombre
1	10 de Abril
2	15 de Mayo (P. 37 Smc)
3	5 de Febrero (P.37 Smc)
4	A Comer. de Bajos Recursos
5	Benito Juárez, Zona Ind.
6	Campana, Ampl. La
7	Che Guevara (Axayacatl)
8	Colinas de Santa Cruz(P.157)
9	Desarrollo Familiar
10	Esmeralda, La
11	Francisco Villa (P.36, Smc)
12	Francisco Villa li
13	Gobernantes
14	Hidalgo (P.48, Smc)
15	Jardines de Jurica (P.27)
16	Jardines del Sol
17	Libertadores de Américas(P39)
18	Lomas de Satélite
19	Luis Donaldo Colosio(P.33 Smc)
20	Morelos
21	Paraiso (P.47 Smc)
22	Prados De Loma Bonita
23	Prados Del Rincon
24	Revolucion (P.40, Smc)
25	Romerilla, El
26	Rosendo Salazar
27	Ruben Jaramillo
28	San Marcos I
29	San Marcos li
30	San Miguel
31	San Miguelito
32	San Pedro Martir B,C Y D.

Nº	Nombre
33	San Pedro Martir Comevi
34	Teotihuacan I
35	Teotihuacan II
36	Villas De Guadalupe

El valor promedio del suelo al año 2007 en la delegación oscila entre \$ 400.00 el metro cuadrado para uso habitacional en las áreas periféricas al área urbana actual y \$1,500.00 el metro cuadrado para áreas comerciales en vialidades primarias y corredores urbanos. Para estimar este valor se tomo como base el valor catastral correspondiente a ese año.

1.4.3.2 Infraestructura

Agua potable

La delegación cuenta con infraestructura instalada para la captación, almacenamiento y distribución del agua potable mediante 12 pozos profundos que generan una dotación de 234.09 lts/seg. Los cuales son almacenados en tanques superficiales y elevados distribuidos en varios puntos de la delegación principalmente en las partes altas de la delegación como Satélite. Actualmente la delegación presenta un requerimiento de proyecto de 32,913 m3/día.

La distribución se realiza a través de tuberías subterráneas de diferentes materiales y diámetros, acero, PVC, Asbesto cemento, cemento; desde 2.5 pulgadas de diámetro hasta 30 pulgadas de diámetro.

Independientemente de la presencia de colonias y asentamientos que no cuentan con red subterránea o hidrantes, la problemática principal que se presenta es la carencia de una dotación suficiente de agua para atender la población residente. Lo anterior ha provocado la necesidad de aplicar un procedimiento de dotación discontinua (tandeo) que permite por determinadas horas y en determinados días que las diferentes colonias de la delegación que cuentan con red subterránea puedan contar con agua potable.

Esta situación ha obligado a la Comisión Estatal de Aguas (CEA) ha implementar un programa de distribución celular que se encuentra actualmente en proceso y a la construcción de un acuaferico a fin de distribuir el suministro disponible de agua potable de manera mas eficiente en toda la población.

Drenaje Sanitario

De acuerdo con datos de la Comisión Estatal de Aguas para este año, la delegación Félix Osores Sotomayor cuenta con una infraestructura instalada en un 86% de su superficie urbana actual; el resto corresponde a áreas urbanas carentes de red subterránea principalmente los asentamientos irregulares.

En la delegación existen varios puntos de descarga sanitaria hacia el canal del Arenal con un gasto promedio diario de 26,630 m3/día de aguas negras. La recolección de las aguas servidas se realiza mediante tuberías subterráneas de diferentes diámetros y materiales, concreto, polipropileno, PVC, y acero; desde 4 pulgadas de diámetro hasta 36 pulgadas de diámetro.

Además, de la situación que representan las colonias y asentamientos que no cuentan con red subterránea de drenaje sanitario, el problema fundamental de la delegación es la carencia de plantas de tratamiento de aguas residuales lo que provoca que su descarga se realice sin tratamiento previo.

En materia de drenaje pluvial de acuerdo con datos de la Comisión Estatal de Aguas, la delegación carece de un sistema de canalización de aguas pluviales, sin embargo, por su topografía con pendientes entre 2 % y 8 %, le permiten que sus escurrimientos se lleven a cabo por escurrimiento superficial sobre las vialidades, sin embargo se provocan problemas de acumulación de aguas en las zonas bajas y que las avenidas de agua carezcan de control, presentando dificultades principalmente en las colonias Fundadores, El Rocío y Geo Plazas.

Electricidad

Prácticamente toda la delegación cuenta con servicio de energía eléctrica la cual es proporcionada por la Subestación Cerro del Tambor, presentándose en los asentamientos de urbanización progresiva la utilización de conexiones informales para acceder al servicio.

Aunado a lo anterior, hay que considerar que a través del territorio delegacional, existen varias líneas de alta tensión las cuales de acuerdo a la legislación vigente en la materia, cuentan con un derecho de vía por lo que existen limitaciones para el desarrollo urbano y la edificación.

La mayoría de las líneas de alta tensión cruzan el área urbana de la delegación en sentido oriente poniente sobre las vialidades Avenida de la Luz, Pirineos – Calle 6 y Praxedis Guerrero hacia el norte. Todas ellas concurriendo a la subestación Cerro del Tambor.

En conclusión, la dotación del servicio de energía eléctrica no presenta problema alguno en las colonias, fraccionamientos, condominios y demás asentamientos que se encuentran debidamente autorizados.

Alumbrado Público

El servicio de alumbrado público se tiene en un 94% de la delegación según datos de la Comisión Federal de la Electricidad (CFE), la parte carente de este servicio corresponde a los asentamientos de urbanización progresiva y colonias de la periferia de la delegación.

Los tipos de luminaria que más se presentan en la delegación son, incandescente, vapor de sodio y fluorescente sobre postera de concreto o acero colocado sobre vía pública.

En el territorio que se presenta la carencia de este servicio se propicia la presencia de problemas sociales tales como el vandalismo y la inseguridad pública ya que en las horas que no existe iluminación natural se incrementan este tipo de problemática lo cual se ve reflejado en pérdidas humanas.

Redes de Gas

Existe solo un prestador del servicio de gas mediante instalación subterránea el cual ha cubierto la instalación de casi el 45 % del territorio urbano de la Delegación. El resto recibe el servicio a través de cilindros metálicos portátiles.

Pavimentos

Los pavimentos existentes en la delegación son variados: asfalto, concreto, adocreto, empedrado y tierra.

El tipo de pavimento predominante en el área urbana de la delegación es el de asfalto con un 76% del total de las vialidades, sin embargo el estado de las vialidades en general no es muy bueno y que al tener como pavimento predominante el asfalto implica mantenimientos regulares y sistemáticos después de cada temporada de lluvias.

Es importante mencionar que la mayoría de las vialidades que se encuentran en terracería antes de su pavimentación se requiere la introducción adecuada de las redes de infraestructura urbana necesaria, de agua potable y drenaje sanitario ya que en algunos casos aunque cuentan con servicios estos son con redes provisionales.

De acuerdo con la información anterior, los datos disponibles se presentan en el cuadro siguiente donde se puede apreciar la situación que guarda cada una de las colonias y fraccionamientos de la delegación.

Cuadro 12. Nivel de Infraestructura Instalada por Colonia

Desarrollo	Infraestructura				Telefono	Pavimento
	Agua Potable	Drenaje	E. Eléctrica	Alumbrado		
Azucenas, Las	x	x	x	x	x	asfalto
Benito Juárez, Zona Ind.	x	x	x	x	x	asfalto
Bugambilias	x	x	x	x	x	asfalto
Campana, Ampl. La	x	x	x	x	x	asfalto
Cd. Satélite	x	x	x	x	x	asfalto
Cerrito Colorado	x	x	x	x	x	asfalto
Cerrito Colorado COMEVI	x	x	x	x	x	asfalto
Claustros De La Loma	x	x	x	x	x	asfalto
Colinas del Poniente	x	x	x	x	x	asfalto
Cosmos (Satélite)			x	x		terracería
El Romerillo II	x	x	x			terracería

Desarrollo	Infraestructura					
	Agua Potable	Drenaje	E. Eléctrica	Alumbrado	Telefono	Pavimento
El Romerillal III	X	X	X			terracería
El Romerillal IV	X	X	X			terracería
Encinos	X	X	X	X	X	asfalto,emp
Francisco Javier Mina	X	X	X	X	X	asfalto
Fundadores I	X	X	X	X	X	asfalto
Fundadores II	X	X	X	X	X	asfalto
Fundadores III	X	X	X	X	X	asfalto
Garambullo, El	X	X	X	X	X	asfalto
Geo-Villas	X	X	X	X	X	asfalto
Gobernantes	X	X	X	X	X	asfalto
Huerta, La	X	X	X	X	X	asfalto
Industrial	X	X	X	X	X	asfalto
Insurgentes	X	X	X	X	X	asfalto
Josefa Ortiz de Domínguez II	X	X	X	X	X	asfalto
Josefa Ortiz de Domínguez III	X	X	X	X	X	asfalto
Josefa Ortiz de Domínguez IV	X	X	X	X	X	asfalto
Jurica Campestre	X	X	X	X	X	empedrado
Jurica Pinar	X	X	X	X	X	empedrado
Jurica Pueblo	X	X	X	X	X	empedrado
Jurica, Parque Industrial	X	X	X	X	X	asfalto
La Peña	X	X	X	X	X	asfalto
Laderas De San Pedro	X	X	X	X	X	terracería
Las Quintas I,II y III	X	X	X	X	X	asfalto
Loma Bonita	X	X	X	X	X	asfalto
Loma Bonita 2a. Secc.	X	X	X	X	X	asfalto
Loma, La	X	X	X	X	X	asfalto
Los Duraznos	X	X	X	X	X	asfalto
Obrera	X	X	X	X	X	asfalto
Puerta El Sol	X	X	X	X	X	asfalto
Querena	X	X	X	X	X	asfalto,emp
Rocio li, El	X	X	X	X	X	asfalto
Rocio, El	X	X	X	X	X	asfalto
San Pedro Martir Comevi	X	X	X	X	X	empedrado
Santana, Ex-Hda	X	X	X	X	X	asfalto
Satelite Secc. Condominios	X	X	X	X	X	asfalto
Satelite, Ampl.	X	X	X	X	X	empedrado
Sauces, Los	X	X	X	X	X	asfalto
Teotihuacan I	X	X	X	X	X	terracería
Teotihuacan li	X	X	X	X	X	terracería
Unidad Ciudad Satelite li	X	X	X	X	X	asfalto

1.4.3.3 Vivienda

Dado que la vocación natural de la delegación ha sido el de vivienda, y en concreto de manera predominante del nivel de interés social, con un porcentaje estimado de 82% de las viviendas de la delegación; con algunos desarrollos precarios alcanzando un porcentaje estimado de 11% del total. El resto se distribuye en un 7% del nivel de altos ingresos (Jurica).

La edad promedio de las viviendas es de 15 años, lo que representa una condición favorable en cuanto a condiciones de habitabilidad, contando en su gran mayoría, el 89% con los servicios urbanos indispensables.

No obstante lo anterior, con la existencia de asentamientos de urbanización progresiva que se presentan desde hace varios años en la delegación, por su ubicación en los predios mas desfavorables para el desarrollo urbano, propicia que la incorporación de los mismos al resto del área urbana sea lenta y difícil principalmente por las limitaciones físicas para dotarlos adecuadamente de los servicios.

En cuanto al grado de hacinamiento estimado para la delegación se considera que el promedio de habitantes por vivienda es de 4.5 por lo que el grado de hacinamiento sería de 1.5 habitantes por cuarto

La tipología de la vivienda se clasifica en rústica, interés social, tradicional y moderna según corresponda a viviendas rurales; de bajos ingresos, ingresos medios e ingresos altos respectivamente.

Cuadro 13. Tipo de Vivienda por Colonia

Desarrollo	Tipo de Vivienda			
	Moderno	Tradicional	Rústico	Precario
Azucenas, Las		X		
Benito Juárez, Zona Ind.		X		
Bugambilias		X		
Campana, Ampl. La		X		
Cd. Satélite		X		
Cerrito Colorado		X		
Cerrito Colorado COMEVI			X	
Claustros De La Loma		X		
Colinas del Poniente		X		
Cosmos (Satélite)			X	
El Romerillal II				X
El Romerillal III				X
El Romerillal IV				X
Encinos		X		
Francisco Javier Mina		X		
Fundadores I		X		
Fundadores II		X		
Fundadores III		X		
Garambullo, El		X		
Geo-Villas		X		
Gobernantes		X		
Huerta, La		X		
Industrial		X		
Insurgentes		X		
Josefa Ortiz de Domínguez II		X		
Josefa Ortiz de Domínguez III		X		
Josefa Ortiz de Domínguez IV		X		
Jurica Campestre	X			
Jurica Pinar	X			
Jurica Pueblo			X	
Jurica, Parque Industrial	X			
La Peña		X		
Laderas De San Pedro		X		
Las Quintas I,II y III		X		
Loma Bonita		X		
Loma Bonita 2a. Secc.		X		
Loma, La		X		
Los Duraznos			X	
Obrera		X		

Desarrollo	Tipo de Vivienda			
	Moderno	Tradicional	Rústico	Precario
Puerta El Sol		X		
Querena		X		
Rocio li, El		X		
Rocio, El		X		
San Pedro Martir Comevi			X	
Santana, Ex-Hda		X		
Satelite Secc. Condominios		X		
Satelite, Ampl.		X		
Sauces, Los		X		
Teotihuacan I		X		
Teotihuacan li		X		
Unidad Ciudad Satelite li		X		

1.4.3.4 Vialidad y transporte

En materia de vialidad, la delegación presenta una estructura vial reticular en la mayor parte de su zona urbana a excepción de la colonia Jurica, que presenta una estructura urbana independiente y en la cual no se presenta ninguna comunicación con el resto de la delegación lo que genera una desintegración urbana muy marcada.

Las vialidades regionales de la delegación son la avenida 5 de Febrero (Carretera Federal 57) que limita a la delegación en su colindancia oriente, por la que circula tránsito vehicular de largo itinerario del Distrito Federal con destino al norte del país y viceversa, con un volumen elevado y mezclado con tránsito local de la ciudad que accede a la delegación a través de accesos de vialidades primarias tales como Av. Coahuila, Prol. Blvd. Bernardo Quintana, Acceso 4, Av. de la Luz y Paseo Jurica

Al interior de la delegación las vialidades primarias mas importantes en este momento son en sentido norte sur la Av. Tempano, Acceso 3, Av. de la Piedra y Av de las Fuentes las cuales presentan limitaciones en cuanto a su sección y con estacionamiento en vía pública y paraderos de transporte urbano sobre la misma lo que anula totalmente un carril de circulación.

La vialidad en la zona ofrece su mayor problemática en las horas pico, tanto por la gran cantidad de vehículos automotores públicos y privados que se desplazan del área de estudio hacia el resto de la ciudad de Querétaro a laborar, así como por la llegada que labora o presta su servicio en la Zona Industrial; congestionando los accesos a la Delegación.

Dentro de la Delegación existen diferentes zonas a lo largo de las principales arterias viales que han venido convirtiéndose en corredores comerciales y de servicios, en donde operan tiendas especializadas de diferentes rubros, tiendas de menudeo, equipamiento urbano (escuelas y equipamiento recreativo) restaurantes, despachos, consultorios, talleres de servicios, etc.; destacándose los siguientes:

La Av. 5 de febrero o carretera 57, desde Av. Coahuila Acceso hasta la calle Nayarit de la col. Obrera es corredor urbano comercio/ habitacional/ servicios. De la Av. Nayarit al acceso principal del fraccionamiento Jurica es corredor urbano industria/ servicios. Del acceso principal (Paseo Jurica) a calle Cipreses del mismo fraccionamiento corredor urbano de comercio/habitacional/ servicios.

El Acceso 1 en la Zona Industrial en su tramo Tomas Jefferson siguiendo por Av. Revolución (o Paseo de las Peñas), hasta la calle Everest de la col. Loma Bonita, pasando por las colonias Sauces, el Rocío y parte de Satélite es corredor urbano comercio/habitación/ servicios/industria.

Av. de la Piedras en su tramo de Paseo de las Peñas de la col. Satélite, hasta la calle Paricutín de la col. Loma Bonita es corredor urbano comercio/habitación/servicios.

Av. de los Mayas desde la calle Henequén hasta el Blvd. de la Luz en la colonia Cerrito Colorado, es corredor urbano habitación / comercio / servicios.

El resto de las vialidades tienen carácter secundario y tienen como función unir las diferentes colonias distribuidas al interior de la delegación.

Los puntos de conflicto vial más importantes se localizan en el distribuidor Jurica, en la intersección de Prol. Bernardo Quintana y Acceso 3, Av. de la Luz y Av. de la Piedra, Av. de la Luz y Av de las Fuentes, Av Begonias y Paseo de las Peñas y Av. Carrillo Puerto y Paseo de las Peñas.

En materia de transporte urbano cruzan por la delegación 20 rutas de transporte de pasajeros (según la Dirección de tránsito del Estado) que circulan por las colonias más populosas de la Delegación, además de comunicar perimetralmente colonias de tipo medio y residencial. El sistema de transporte público dentro de la Delegación se presenta a través de autobuses y microbuses principalmente, siendo estos últimos los que presentan un 85% del total, teniendo en promedio una antigüedad de 6 años, el 15% restante corresponde a los autobuses convencionales quienes presentan una antigüedad de 15 años aproximadamente, por lo que existen problemas de deterioro en el sistema, aumento de contaminación de costos de operación y mantenimiento y demoras excesivas.

Otro de los problemas lo constituye la falta de carriles para el tránsito de este tipo de vehículos, generándose así conflictos viales. (según la Dirección de tránsito del Estado) donde sus principales origen y destino son las delegaciones Centro Histórico, Felipe Carrillo Puerto, Josefa Vergara y Hernández. Los horarios de servicio son en promedio de 5:30 am. a 11:00 pm. (ver plano D2)

1.4.3.5 Equipamiento Urbano

Educación

En este apartado la delegación cuenta con instalaciones para atender los niveles maternal, jardín de niños, primaria, secundaria, bachillerato general, bachillerato técnico y educación superior.

En el sector educación, el equipamiento se conforma por 24 jardines de niños para el nivel preescolar, de los cuales 8 son privados; en total se atiende a una población cercana a los 3,575 alumnos.

En el nivel de educación primaria existen 20 escuelas oficiales y 5 particulares que absorben a una población de 6,700 alumnos; en el nivel de secundaria, se atiende una matrícula de 4,900 alumnos atendidos en 4 planteles básicamente con características de secundaria técnicas, mas 1 secundaria. En suma, la atención que se brinda en los niveles de educación básica es una cantidad calculada de 18,875 alumnos, incluyendo las 4 escuelas de educación superior.

La enseñanza media superior se realiza en los planteles del CONALEP No. 18 y el COBACQ No. 1, los que conjuntamente ofrecen sus servicios a un número estimado de 3,364 alumnos. Es conveniente señalar la participación del sector privado en el nivel de educación medio superior, ya que, brinda capacitación y asesoría a un promedio de 1,200 alumnos.

Cuadro 14. Equipamiento Educativo de la Delegación

Nivel Escolar	No. De Centros	No. De Alumnos
Jardín de Niños	24	3,575
Escuela Primaria	25	6,700
Secundaria	5	4,900
Bachillerato	4	3,700
TOTAL	57	18,875

Fuente: USEBEQ, 2005

Salud

Los servicios de salud para la población se ofrece a través de un centro periférico del ISSSTE, un centro de salud de la Secretaría de Salud, cuatro clínicas particulares, Además de que se cuenta en el rubro de asistencia pública con una guardería infantil y dos centros de atención DIF.

Comercio y Abasto

En este subsistema, la población de esta Delegación se lleva a cabo a través de los mercados ubicados en las colonias Satélite, los Sauces, Cerrito Colorado, Obrera y las plazas comerciales "Plaza del Norte" y "Superama" en Jurica, Plza Sendero y Aurrera Satelite además de la actividad dinámica que generan los tianguis ambulantes o periféricas que se asientan

temporalmente en las colonias el Garambullo, los Sauces, el Rocío, Insurgentes, Satélite, Loma Bonita y San Pedro Mártir en diversos días de la semana.

Comunicaciones y Transportes

De este subsistema se tienen únicamente paraderos habilitados de transporte urbano y de taxis sobre Av. de la Luz en el sentido Oriente poniente y Av. de las Fuentes (camino a Mompaní) de norte a sur.

Cultura

En este subsistema se cuenta con una biblioteca local en el fraccionamiento Santa Mónica y un auditorio en la col. Satélite.

Recreación y deporte

En este subsistema se cuenta con una infraestructura constituida principalmente por el parque urbano denominado ALFALFARES, por dos unidades deportivas localizadas en las colonias Cerrito Colorado y Loma Bonita, además de otros espacios destinados en el interior de las colonias y el parque lineal localizado en el camellón de Av. de la Luz. En conjunto las instalaciones deportivas de la Delegación comprenden de 23 canchas de basquet - ball, dos de fútbol rápido, una cancha de fútbol y un auditorio con gimnasio.

Cívico administrativo

En este subsistema se tienen las instalaciones de la delegación ubicadas sobre la Av. de la Luz donde se alojan además las oficinas de servicios de mantenimiento vial, alumbrado público, limpieza de calles, servicios de correos y de seguridad pública.

Por otro lado en la parte norte de la Delegación, se localiza una central de bomberos (estación Jurica), en la colonia Obrera se encuentra una oficina de la Comisión Estatal de Aguas (C.E.A.), finalmente también se ubican en la delegación dos centrales telefónicas que brindan servicio abarcando la totalidad de la delegación, una en el fraccionamiento Jurica y otra en Av. de la Luz.

1.4.3.6 Industria

Dentro de la delegación el área industrial ocupa una superficie de 405 Has Mismas que representan el 10.1 % de la superficie delegacional, y se ubican al suroriente en lo que se denomina el Parque Industrial “ Benito Juárez ”.

La industria pesada representa el 45%, se caracteriza por ubicarse en predios de gran dimensión y por soportar maquinaria pesada e infraestructura básica. Las industrias que destacan por su tamaño entre otras se encuentran: Celanese Mexicana, Tremec, Uniroyal, Grupo Spicer, entre estas industrias se ubica también Pemex, clasificada como una industria de alto riesgo. La industria mediana y pequeña ocupa el 9% y se caracteriza por ocupar predios de menor dimensión, se encuentra concentrada en el costado poniente del fraccionamiento industrial entre el acceso 2 y Ave. de las Peñas, entre las industrias aquí localizadas se encuentran, Quimecurt, Qromo, Termet, Quesos Querétaro, Sintermex entre otras.

1.4.3.7 Turismo

De acuerdo con la vocación de la delegación hasta el momento no se han generado sitios de interés turístico.

1.4.3.8 Imagen Urbana

La delegación se presenta como un área de nueva creación, con asentamientos que se desarrollan de manera consistente a partir de los años 60's con la formación de la Zona Industrial Benito Juárez y el Fraccionamiento Jurica, con una traza urbana predominantemente reticular, presentando una imagen urbana de vivienda de interés social con algunas zonas de tipo rural.

La saturación de uso del suelo, en la zona concebida originalmente como vivienda, muestra el uso de la vía pública de manera necesaria e irregular, generando conflictos en el tránsito peatonal y vehicular.

Se destacan como puntos de referencia visual del Cerro del Tambor, donde se ubica la subestación eléctrica de la C.F.E., y la Zona Industrial Benito Juárez, en donde el perfil de los edificios que se encuentran en ella se considera relevante, destacando, gracias a la ubicación que tiene entre la zona industrial y el fraccionamiento Jurica con una pequeña plaza; dando todo esto un aspecto fabril.

Existen antecedentes en el territorio delegacional sobre asentamientos de carácter rural, respondiendo a la organización de haciendas agrícolas que se inscribían en la actual delimitación delegacional, tales como lo fueron San Pedro Mártir, Cerrito Colorado, La Peñita, Jurica, etc. Particularmente Jurica y San Pedro Mártir, con el tiempo fueron consolidando un asentamiento entorno al casco de su hacienda.

Así mismo la zona de estudio presenta un grave deterioro de la imagen urbana debido a la presencia de asentamientos irregulares que no están consolidados, ya que cuentan con vivienda precaria construida con láminas de cartón.

1.4.3.9 Sitios patrimoniales

En esta delegación no existen sitios patrimoniales ni edificios de carácter histórico.

1.4.3.10 Medio Ambiente

En el subcomponente medio ambiente se percibe un deterioro progresivo de los recursos naturales, la flora y la fauna silvestre nativas en el territorio de la delegación, predominando suelos delgados, carentes de capacidad agrológica lo que se refleja en la ausencia de cultivos establecidos de riego o de temporal.

La polución del aire se debe a la combustión de gas, gasolina y otros hidrocarburos utilizados en la industria, el comercio, los servicios, los hogares y vehículos automotores. Durante el proceso de combustión se liberan grandes cantidades de hidrocarburos, Nox, CO, Sox, ozono, así como partículas de diferentes materiales. Estos productos son los que contribuyen de manera mayoritaria al deterioro de la calidad del aire.

La contaminación por ruido se debe al tráfico vehicular, en transporte colectivo, vehículos particulares, vehículos de productos y motocicletas, los cuales son los principales causantes de la contaminación por ruido.

Las industrias son la principal fuente de contaminación de agua, ya que algunas de éstas descargan sus residuos a los canales o escurrimientos más próximos, aunque no todas descargan hacia los canales ya que existe una red colectora, pero algunas industrias no cumplen con los requerimientos técnicos para el tratamiento de sus aguas residuales, por lo que la calidad que guardan estos cuerpos receptores es mala para cualquier caso.

El arroyo Jurica de aguas pluviales, sirve actualmente para que se viertan aguas residuales de industria y vivienda; aunado a esto el arroyo transporta aguas contaminadas provenientes de la delegación Santa Rosa Jáuregui. Este arroyo se une aguas abajo con el canal de desechos industriales, el cual corre paralelo al acceso II, presentando también, altos niveles de contaminación.

Entre los contaminantes más frecuentes por uso doméstico encontramos: materia orgánica, limpiadores líquidos y sólidos, detergentes y jabones, desinfectantes y blanqueadores entre otros. Para el caso de la industria, encontramos materia orgánica, grasas y aceites, sólidos suspendidos, hidrocarburos y metales pesados.

Un importante problema de contaminación que tiene que afrontar la delegación Félix Osores es el referente a los desechos sólidos. En la actualidad, la cantidad de residuos sólidos que se producen en esta delegación siguen su trayectoria creciente, propiciándose de esta manera la formación de tiraderos de basura clandestinos en espacios abiertos; repercutiendo en la contaminación del suelo, aire, aguas subterráneas y superficiales, así como en la salud humana. Estos sitios se convierten en focos potenciales de infección, ya que propician la proliferación de fauna portadora de todo tipo de enfermedades infecto – contagiosas.

Estos tiraderos de basura clandestinos existen en las áreas donde se encuentran asentamientos irregulares carentes de equipamiento urbano y a los cuales no tiene acceso el servicio de limpieza.

La localización del Relleno Sanitario y los accesos a éste, representan un riesgo de contaminación por el tránsito de vehículos del servicio de recolección de desechos sólidos a través de toda la delegación.

1.4.3.11 Riesgos y Vulnerabilidad

Zonas inundables

En la Delegación se presentan algunas zonas propensas a inundaciones, como son: la zona norte localizada aguas abajo de la Presa del Cajón, y las zonas habitacionales de la colonia Cerrito Colorado, que carecen de las obras de conducción pluvial adecuada. Las inundaciones en estas zonas también se deben a la saturación de los suelos urbanos que han generado que la recarga acuífera sea más lenta, provocando con esto que cuando la lluvia es excesiva acarree corrientes superficiales que confluyen al suelo de la Delegación, que al saturarse produce amenazas de inundaciones, principalmente en la zonas de los Sauces, el Rocío, la Industrial, la Obrera y Jurica.

Fallas y Fracturas

Se presenta una falla localizada a lo largo de la Av. 5 de febrero, desde la empresa Singer hasta la industria Astral, donde cruza la avenida y se interna hacia la zona poniente afectando a varias industrias y zonas habitacionales.

Se Observa una fractura al noroeste del fraccionamiento Jurica en sentido suroeste-noreste que continua al este de la carretera 57 el mismo sentido; al sur del extremo noreste de esta última se localiza otra de mayor inclinación pero con el mismo sentido; al poniente de la Zona Industrial se manifiesta otra fractura paralela a la inicialmente descrita.

Zonas de deslizamiento

Únicamente se identificaron con posible riesgo de este tipo en los bancos de material activos e inactivos localizados en dentro de la delegación.

Riesgos químicos

Algunas de las fuentes fijas de más alto riesgo para la ciudad se encuentran en esta delegación, como son; “El Polvorín”, localizado cerca de fraccionamiento Jurica, en donde se preparan municiones y explosivos en grandes cantidades, otra fuente se tiene en la Ciudad Industrial Benito Juárez, en donde se ubican las instalaciones de CELANESE y PEMEX como las de mayor riesgo, por el tipo y la cantidad de productos y combustibles que almacenan; otra fuente lo representa la red de combustible de PEMEX, a través de los gasoductos y oleoductos que cruzan por la Delegación de sur a norte (Acceso III y Av. 5 de Febrero) y oriente a poniente (Av. del Sol), a partir de la planta de PEMEX en la Zona Industrial.

Líneas de alta tensión

Al ubicarse la subestación del cerro del tambor en esta delegación llegan y salen de ella varias líneas identificadas, sobre Av. de la Luz, sobre el Acceso 6, sobre la Av. Pirineos y sobre la calle Paxedis Guerrero.

Accidentes de tráfico

Los puntos de conflicto vial más importantes se localizan en el distribuidor Jurica, en la intersección de Prol. Bernardo Quintana y Acceso 3, Av. de la Luz y Av. de la Piedra, Av. de la Luz y Av de las Fuentes, Av Begonias y Paseo de las Peñas y Av. Carrillo Puerto y Paseo de las Peñas. (ver plano D3)

1.4.4 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.4.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Félix Osores Sotomayor el tercer lugar en tasa de crecimiento 3.72% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por debajo de la tasa de la delegación Felipe Carrillo Puerto y Epigmenio González.

Cuadro 15. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990		2000		2005		2007	
	Hab	%	Hab	%	Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	93,708	21	131,173	20	132,714	18	133,463	17
Josefa Vergara y Hernández	82,605	18	116,071	18	122,856	17	126,935	16
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	92,495	14	118,873	16	130,870	17
Félix Osores Sotomayor	76,131	17	106,974	17	128,443	17	137,139	18
Epigmenio González	666,631	15	93,625	15	116,164	16	124,801	16
Villa Cayetano Rubio	19,096	4	26,832	4	28,713	4	29,493	4
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	73,716	11	86,376	12	92,026	12
Total	456,580	100	641,386	100	734,139	100	774,727	100

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 137,139 habitantes que corresponde al 17.70% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 60,416 son hombres y 70, 723 son mujeres.

Cuadro 16. Tabla de distribución de población por delegación (2007)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hernández	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 17. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hernández	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
Total	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4.4 Población económicamente activa

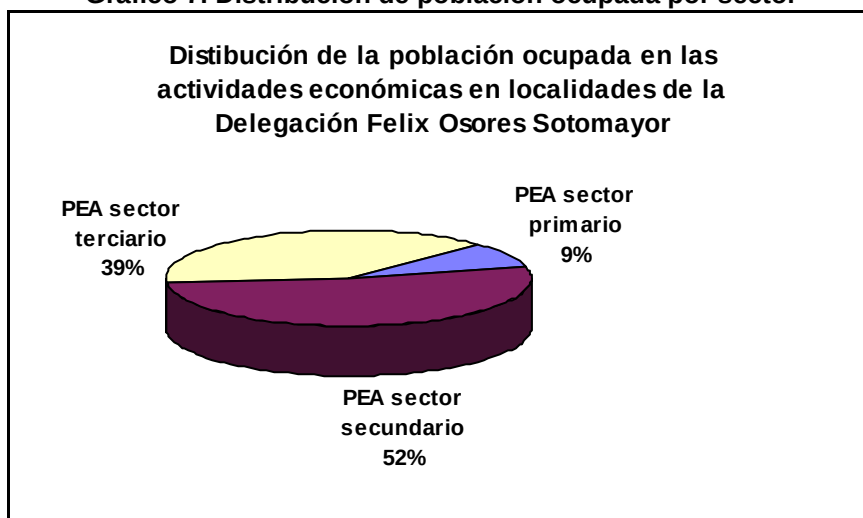
La población económicamente activa del municipio se distribuyó en función de la población total de cada una de las delegaciones y la estimación se realizó tomando como base la población 2007.

Cuadro 18. Tabla de población económicamente activa (PEA) por delegación (2007)
Población de 12 o más años

Delegación	12 o mas años	PEA		PEI	N.E.
		Ocupada	Desocupada		
Centro Histórico	96,982	51,685	724	44,189	384
Josefa Vergara y Hernández	92,238	49,156	689	42,027	365
Felipe Carrillo Puerto	95,098	50,680	710	43,330	377
Félix Osores Sotomayor	99,653	53,108	744	45,406	395
Epigmenio González	90,688	48,330	678	41,321	359
Villa Cayetano Rubio	21,431	11,421	160	9,765	85
Santa Rosa Jáuregui	66,872	35,639	499	30,470	264
TOTAL MUNICIPAL	562,962	300,019	4,204	256,508	2,229

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

Gráfico 7. Distribución de población ocupada por sector



Fuente: XI Censo Nacional de Población y Vivienda, INEGI, 2000

1.4.4.5 Indicadores de empleo

Tasa de Desempleo Abierto Alternativa (TDAA): El concepto de población desocupada utilizado en esta definición no sólo considera a los desocupados abiertos, sino también a la parte de la población económicamente inactiva que suspendió la búsqueda de empleo para refugiarse en actividades del hogar o estudio, pero que se encuentran disponibles para aceptar un puesto de trabajo, a este grupo se le conoce también como desocupados encubiertos. Se incluye, asimismo, a las personas que comenzarán a trabajar en las cuatro semanas posteriores a la semana de referencia. En la tabla se aprecia que esta tasa alcanzó su nivel más bajo en el año 2001, para incrementarse y rebasar el dato de 1998, en el año 2003, con 3.80 puntos.

Tasa de Presión Efectiva Económica (TPEE): Mide la proporción de la población económicamente activa que se encuentra desocupada o que está ocupada, pero busca un empleo adicional. Los valores de esta tasa están relacionadas directamente con el deterioro del valor adquisitivo del dinero y con la inflación; en la tabla muestra valores que disminuyeron para 2001, pero que han aumentado hasta rebasar en nivel del cual se partió, comenzando en 1998 en 2.80 y registrando 3.20 en el año 2003.

Tasa de Presión Efectiva Preferencial (TPEP): Se refiere a la proporción de la población económicamente activa que se encuentra desempleada o que estando ocupada busca trabajo con objeto de cambiarse voluntariamente de empleo. Esta tasa registró su nivel más bajo en el año 2000 y del mismo modo que las anteriores, se incrementó hasta alcanzar un valor superior que el inicial, con 3.60 puntos en 2003.

Tasa de Presión General (TPRG): Registra el porcentaje que representa la población desocupada y los ocupados que buscan trabajo con el propósito de cambiarse o tener un empleo adicional, respecto a la población económicamente activa. Esta tasa presenta variaciones importantes, siendo su punto más bajo en 2001 con 2.70 puntos y rebasando los 4 puntos presentados en 1998, para llegar en 2003 a 4.30 puntos.

Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD1): Es la proporción de la población económicamente activa que se encuentra desocupada o que está ocupada, pero trabajó menos de 15 horas en la semana de referencia. El punto más bajo de esta tasa se presentó en el año 2002, con 4.70 y los más elevados en 1998 y 2003, con 6.20 y 6.80 puntos respectivamente.

Tasa de Ocupación Parcial por Razones de Mercado y Desocupación (TOPRMD): Es el porcentaje que representa la población desocupada y la ocupada que labora menos de 35 horas a la semana por razones de mercado, respecto a la población económicamente activa. A diferencia de las anteriores, la TOPRMD, si bien se incrementó de 2000 a 2003, cuando alcanzó 3.50 puntos, no rebasó el valor alcanzado en 1998, que fue de 4 puntos.

Tasa de Ocupación Parcial menos de 35 horas semanales y Desocupación (TOPD2): Muestra la proporción de personas desocupadas y de ocupados que laboran menos de 35 horas a la semana, con respecto a la población económicamente activa. Iniciando con 20.3 puntos, esta tasa descendió su valor, hasta volver a incrementarse en el año 2003, con 21.10 puntos.

Tasa de Ingresos Inferiores al Mínimo y Desocupación (TIID): Mide el porcentaje que representa la población desocupada y la ocupada que tiene ingresos inferiores al salario mínimo, respecto a la población económicamente activa. De 1998 al 2001, esta tasa no presenta una tendencia definida.

Tasa de Condiciones Críticas de Ocupación (TCCO) : Se refiere a la proporción de la población ocupada que se encuentra trabajando menos de 35 horas a la semana por razones de mercado, que trabajan más de 35 horas semanales con ingresos mensuales inferiores al salario mínimo o que laboran más de 48 horas semanales ganando menos de dos salarios mínimos. Esta tasa mantiene una estrecha relación con el comportamiento del mercado laboral, y tampoco muestra un comportamiento tendencial que va disminuyendo poco a poco, presentando en 1998 17.90 puntos y en 2003, 9.40 puntos.

Tasa de ocupaciones ambulantes (TOA): Representa la proporción de la población ocupada, que realiza actividades marginales en la venta de mercancías diversas, periódicos, billetes de lotería, chicles, preparación y venta de alimentos en la vía pública, limpiando calzado, lavadores y cuidadores de autos, sin establecimiento; payasos, malabaristas y similares que se presentan en la vía pública. La economía informal, la falta de oferta de empleo y otras condiciones tienen que ver con el incremento de la TOA, que descendió con respecto a 1998, y se mantuvo

uniforme con 1.10 puntos en el periodo de los años 2000-2003, para incrementarse de manera notable en 2003 con 2.20 puntos.

Tasa de Ocupación en el Sector No Estructurado (TOSNE): Se define como el porcentaje de la población ocupada que labora en micronegocios no agropecuarios, sin nombre o registro, más los ocupados que aunque laboran en micronegocios registrados, carecen de contrato de trabajo y de cobertura respecto a la seguridad social. Descendiendo en el año 2000, con respecto a 1998, esta tasa se incremento de forma importante en el año 2003, pasando de 23.60 puntos en el primer año citado, a 27.10 puntos en el año 2003.

Los datos integrados en este mismo trabajo acerca de crecimiento poblacional, muestran que la demanda de fuentes de trabajo se incrementará año con año, dadas las características en edad de los habitantes de la ciudad de Querétaro; sin embargo, según las cifras de los párrafos anteriores no representan un panorama alentador a este respecto. Es urgente plantear nuevas alternativas de desarrollo económico, basadas en la diversificación de las actividades, buscando los mecanismos adecuados para reactivar el sector secundario y terciario, último dado que las condiciones geográficas, la tendencia dominante, la infraestructura y el equipamiento existentes, son aptos para hacer de la ciudad un centro de negocios, y de servicios.

Cuadro 19. Tabla de grandes indicadores de empleo para la ciudad de Querétaro

Indicador	1998	2000	2001	2002	2003
Tasa de Empleo y Desempleo					
• Tasa de Desempleo Abierto Alternativa (TDAA)	3.70	2.40	2.20	2.40	3.80
• Tasa de Presión Efectiva Económica (TPEE)	2.80	2.30	2.10	2.50	3.20
• Tasa de Presión Efectiva Preferencial (TPEP)	3.50	2.30	2.40	2.70	3.60
• Tasa de Presión General (TPRG)	4.00	2.90	2.70	3.00	4.30
• Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD1)	6.20	5.20	5.60	4.70	6.80
• Tasa de Ocupación Parcial por Razones de Mercado y Desocupación (TOPRMD)	4.00	2.40	2.30	3.20	3.50
• Tasa de Ocupación Parcial Menos de 35 Horas Semanales y Desocupación (TOPD2)	20.30	18.20	18.70	16.00	21.10
• Tasa de Ingresos Inferiores al Mínimo y Desocupación (TIID)	14.80	11.0	14.10	11.10	11.40
• Tasa de Condiciones Críticas de Ocupación (TCCO)	17.90	11.50	11.90	10.20	9.40
• Tasa de ocupaciones ambulantes (TOA)	1.50	1.10	1.10	1.10	2.20
• Tasa de Ocupación en el Sector No Estructurado (TOSNE)	23.60	22.90	24.60	25.50	27.10

Fuente: INEGI, Nota informativa sobre la cobertura de la Encuesta Nacional de Empleo Urbano, 14 de agosto de 2003.

1.4.4.6 Producto Interno Bruto

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Geografía e Informática para 1998 el producto interno bruto del municipio para ese año fue del orden de 31, 724 millones de pesos siendo los rubros más importantes el de productos metálicos con 13, 581 millones de pesos, productos alimenticios, bebidas y tabaco con 9,258 millones de pesos, sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón de hule y de plástico con 5,973 millones de pesos y productos minerales no metálicos con 1,717 millones de pesos. Con estos datos se percibe que el sector secundario es fundamental en la economía de la población de Querétaro y que probablemente continuará siéndolo durante el horizonte de planeación analizado.

1.4.5 Administración y Gestión del Desarrollo Urbano

La aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor es una atribución del H. Ayuntamiento de Querétaro así como la vigilancia de su aplicación.

De manera administrativa la operación del Plan le corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la cual a través de los Dictámenes de Uso de Suelo y Factibilidades de Giro debe ordenar la ocupación del Territorio de la Delegación.

Así mismo, corresponde a la misma Dirección de Desarrollo Urbano, en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, proponer, elaborar, revisar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, sin embargo no cuenta con el área de Planeación

Urbana que se dedique a dar seguimiento a los instrumentos de planeación existentes de acuerdo con el crecimiento dinámico de la Ciudad.

En otro orden de ideas, debido a los constantes cambios de uso de suelo que hasta la fecha se han otorgado tanto para incorporar superficie al suelo urbano como para cambiar densidad o uso en el territorio urbano consolidado, han provocado que sea necesario considerar la creación de un organismo de orden público y ciudadano que vigile la correcta aplicación de los instrumentos de planeación urbana, evitando los cambios que perjudiquen la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Actualmente, la administración municipal carece de una estructura completa en materia de administración del desarrollo urbano, ya que no se cuenta con un área formal de planeación urbana que lleve a cabo el control operativo de la administración del suelo del territorio municipal.

1.4.6 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, se identificó una zona con aptitud alta localizada al centro y poniente de la delegación; El resto es de aptitud media una porción al nororiente de la delegación, no apto una pequeña zona inmediata al arroyo Jurica al norte de la delegación y el resto es de aptitud baja.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana contrastante (industria con vivienda); medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en bancos de material existentes.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el secundario y terciario con (52 y 39%) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 20. Tabla Diagnóstico – Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Socioeconómico	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Ocupación del área urbana de manera dispersa	población de nivel socioeconómico bajo predominante	creación de asentamientos de urbanización progresiva
Estructura Urbana	Estructura urbana deficiente por vialidades discontinuas		La limitación en la dotación del agua limita el desarrollo urbano	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
Socioeconómico	Altos costos del suelo generan vacíos urbanos	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias		Baja captación de recursos por la masificación de vivienda de interés social
Administración Urbana	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta de generación de áreas habitables con aptitud territorial adecuada	

Como resultado de lo anterior se tiene que el problema fundamental a resolver en la delegación Félix Osores Sotomayor es el abastecimiento adecuado y suficiente de agua potable considerado como el insumo básico del desarrollo urbano. El sistema de tandeos que se ha venido aplicando a la fecha propicia que en muchos casos colonias reciban agua potable solo dos días de la semana.

Asimismo es indispensable la restructuración vial de la delegación creando vías que la comuniquen de extremo a extremo. La solución de los asentamientos de urbanización progresiva es indispensable para el desarrollo urbano futuro de la delegación. (ver plano D4)

2 NORMATIVIDAD

2.1 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana más eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población evitando la creación de fraccionamientos de urbanización progresiva en áreas vulnerables o de riesgos ofertando de manera institucional reservas territoriales habilitadas para la población de recursos escasos en áreas adecuadas para el desarrollo urbano de la delegación.

Asimismo dotar de los elementos necesarios para integrar de manera definitiva los fraccionamientos de urbanización progresiva existentes al área urbana actual que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los gobiernos estatal y municipal en cuanto a grado de ocupación y nivel de consolidación.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

2.2 Objetivos y Metas

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.

Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.

Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.

Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.

Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como el área del escurrimiento en la zona de Juríca.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural

Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.

Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.

Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.

Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

2.2.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo (2007-2010)

Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.

Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las 88 colonias del área del plan.

Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una dentro del área del plan.

Mediano Plazo (2011-2013)

Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.

Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

Largo Plazo (2014-2025)

Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias del área del plan. (ver plano E1)

La actividad económica

Corto Plazo

Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo

Mejorar las vialidades de la delegación.

Largo Plazo

Definir áreas con vocación industrial o de servicios en el área del Plan.

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.3 Condicionantes de los Niveles Superiores de Planeación

La formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación requiere de las consideraciones establecidas por los diferentes niveles de planeación con el fin de ser congruente en cuanto a las consideraciones, políticas y acciones.

Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2001-2006.

Define proveer a la población de empleo y de mínimos de bienestar atendiendo con prioridad a las necesidades de alimentación, educación, salud y vivienda.

Para lograr este objetivo, el Plan señala siete políticas dentro de las cuales, una regula directamente el desarrollo urbano de la localidad; cuyos objetivos son:

Promover el crecimiento regional equilibrado a través de la desconcentración de actividades y recursos de las zonas densamente pobladas.

Promover el desarrollo urbano integral y equilibrado de los centros de población, con atención al objetivo de mínimos de bienestar para todos los mexicanos.

Propiciar condiciones favorables para que la población pueda resolver las necesidades de suelo urbano, vivienda, servicios públicos, infraestructura, vialidad y equipamiento urbano.

Encauzar dentro del marco de respeto irrestricto de la libertad, a la gran población rural dispersa mediante el fortalecimiento de las ciudades medias, que además de facilitar la eficiente distribución regional de los servicios, atrayendo los flujos migratorios que de otra forma se orientarán a las grandes áreas metropolitanas.

Plan Estatal de Desarrollo 2000-2006.

El Plan Estatal de Desarrollo vigente, congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, considera estrategias encaminadas al desarrollo integral sustentable de sus poblaciones, entre las cuales se encuentran:

Impulsar los apoyos hacia el desarrollo integral sustentable del Estado en todas sus regiones, con una adecuada planeación urbana, teniendo como base instrumentos jurídicos y normativos que se hagan valer mediante acciones intensivas de vigilancia territorial.

Impulsar la desconcentración de la vida urbana del área metropolitana, a través del fomento de polos de desarrollo.

Elaborar los planes y programas en materia de desarrollo urbano, vialidad y transporte, vivienda, riesgos, vulnerabilidad y vigilancia urbana.

Fomentar la participación social en la planeación del desarrollo mediante propuestas de la ciudadanía, especialistas, servidores públicos y población en general, que incidan directamente en el desarrollo urbano, difundiendo y aplicando las premisas del desarrollo urbano económico regional y sustentable.

Mejorar e implementar políticas de vivienda, dirigidas a la creación de la normatividad que regule la participación de los organismos involucrados.

Fomentar programas de construcción de vivienda de tipo popular y media, mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y autoconstrucción.

Programa Hábitat

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 (PNDUOT) estableció que dos terceras partes de la población del país residen actualmente en las ciudades y zonas metropolitanas que integran el Sistema Urbano Nacional (SUN). La población asentada en el SUN creció en el quinquenio 1995-2000 a razón de 1.9 por ciento anual, tasa que es casi el doble de la registrada por la población rural de México.

En algunas ciudades y zonas metropolitanas del país (notablemente las localizadas en la franja fronteriza norte, los polos de playa y los centros urbanos con marcada especialización hacia el mercado externo, incluidas algunas ciudades petroleras), el crecimiento demográfico ha sido incluso más intenso generando fuertes presiones sobre el aparato productivo, el mercado laboral, la infraestructura básica, la provisión de servicios sociales y el medio ambiente.

El acelerado proceso de urbanización ha sido impulsado en gran medida por la intensa movilidad territorial de la población, en particular la migración hacia algunos de los grandes núcleos urbanos y de tamaño intermedio. No debe sorprender, en consecuencia, que el rápido crecimiento de las ciudades y las zonas metropolitanas a menudo sobrepase la capacidad de los gobiernos locales para ampliar y fortalecer la oferta de infraestructura, equipamiento y servicios al ritmo que demanda una población cada vez más numerosa. Esta situación hace imperativo fortalecer tanto la hacienda de los gobiernos estatales y municipales, como su papel promotor y facilitador en el desarrollo local.

A medida que avanza el ciclo de maduración de las ciudades y zonas metropolitanas, la movilidad de carácter intraurbano se intensifica, afectando negativamente los contornos centrales. El traslado de los habitantes hacia la periferia de las ciudades y zonas metropolitanas no sólo propicia la existencia de espacios desocupados, subutilizados e improductivos en sus contornos centrales, sino que con frecuencia es parte de la cadena causal que conduce tanto al deterioro económico, social y ambiental, como a la mutilación o pérdida del patrimonio cultural de esas zonas.

El Programa Hábitat es un instrumento para contribuir a "hacer ciudad"; construir espacios con identidad y valor social; ordenar el desarrollo urbano; articular los barrios marginados y los asentamientos precarios al desarrollo de la ciudad: contribuir a favorecer el ejercicio de los

derechos de ciudadanía de la población asentada en esos ámbitos territoriales; y elevar la calidad de vida de los moradores de las ciudades y zonas metropolitanas del país.

Los esfuerzos del Programa Hábitat están dirigidos a las ciudades y zonas metropolitanas cuyo tamaño ubicación y significación económica y social, las convierten en puntos estratégicos tanto para impulsar el desarrollo nacional y regional, como para apoyar las tareas de ordenamiento territorial.

Hábitat es un esfuerzo basado en los principios que animan al Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 equidad, transparencia, corresponsabilidad, sustentabilidad y subsidiariedad.

Asimismo, el Programa Hábitat integra los criterios e incorpora las prioridades tanto del Programa Nacional de Desarrollo Social, como de Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la presente administración federal.

La multiplicación y expansión de las metrópolis dan lugar a complejos e inéditos desafíos de tipo funcional, económico y político que solo pueden ser enfrentados con una eficiente coordinación intergubernamental y una adecuada administración y gestión de los territorios metropolitanos.

El proceso de urbanización seguramente seguirá su curso en el país en los próximos años, alimentado por el crecimiento natural de la población y los flujos migratorios. Las ciudades y zonas metropolitanas concentrarán a tres de cada cuatro mexicanos y albergarán a casi todo el crecimiento poblacional de las próximas tres décadas.

La dinámica prevista plantea complejos desafíos que demandan la puesta en marcha de estrategias y programas integrales y de largo plazo para conducir el desarrollo urbano de manera más eficiente y evitar la expansión desordenada, desarticulada y segregada de las ciudades.

El Programa Hábitat trabaja en seis vertientes con el propósito de enfrentar los desafíos del desarrollo urbano y la pobreza en las ciudades:

- Impulso de proyectos urbanos estratégicos con la participación de los tres órdenes de gobierno y los sectores privado y social.
- Mejoramiento de las condiciones de vida de los mexicanos que se concentran en los barrios pobres, en los asentamientos irregulares y en las ciudades perdidas.
- Apoyo a la gestión estatal y municipal en materia de desarrollo urbano.
- Ordenación territorial, para revertir las tendencias indeseables de la ocupación, aprovechamiento y uso del suelo.
- Constitución de reservas territoriales requeridas para garantizar el crecimiento ordenado de las ciudades, así como regularización y titulación de la propiedad de la tierra en los asentamientos irregulares ya consolidados para dar certidumbre jurídica a sus poseedores.
- Atención a las familias asentadas en zonas de riesgo del Municipio.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Río Querétaro.

En este documento se señala que para la implementación del Plan Parcial se requiere una política de “impulso decidido a su zona de influencia”, ya que implica la concentración de acciones e inversiones de procedencia federal, estatal, municipal y de los particulares. Los objetivos y acciones específicas de diseño urbano fueron:

Mejorar la imagen urbana de las zonas aledañas al Río.

Reforzar la personalidad del río como atractivo turístico, comercial y de esparcimiento.

Estas acciones son congruentes con las políticas de “redensificar la ciudad y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existentes”, al sugerir “la utilización de lotes baldíos”, algunos de ellos centros de manzana, para desarrollos comerciales, culturales, de esparcimiento o de servicios gubernamentales.

Al proponer el mejoramiento y la conservación de las zonas verdes de las márgenes del río Querétaro y la creación de otras nuevas, el Plan Parcial se muestra acorde con los elementos estructurales del desarrollo urbano de Querétaro.

Programa Sectorial de Vialidad y Transporte de Querétaro.

Los planteamientos para atender las necesidades detectadas en el diagnóstico para la vialidad y el transporte en la zona conurbada de Querétaro, sirvieron como base para la definición de las políticas a seguir, que comprenden aspectos legales, de organización, coordinación y eficiencia de los organismos involucrados.

De acuerdo a este diagnóstico, se tomaron como políticas principales las siguientes:

“Planificación de la red vial de la ciudad para el largo plazo”.

“Mejoramiento de los corredores viales”.

“Mejora del nivel de servicio en las intersecciones marcadas como conflictivas”.

“Mejora de la circulación en la zona centro de la ciudad de Santiago de Querétaro”.

Seguridad vial en la zona conurbada.

El primer cuadro de la ciudad presenta la mayor concentración de conflictos viales (tránsito y transporte). Por lo anterior se hace hincapié en el aspecto de “mejoramiento de la circulación en la zona centro de la ciudad” Las acciones propuestas fueron las siguientes:

Facilitar y regular la permanencia de los vehículos en la zona.

“Asignar el adecuado espacio urbano al peatón” facilitando su circulación e incrementando la garantía sobre su integridad física.

Auspiciar el rescate urbano de la zona patrimonial, dado su valor histórico y cultural.

Mejorar las especificaciones viales en la zona.

Planes de Desarrollo Urbano Existentes que Inciden en el Proceso de Actualización.

Dada la importancia de la región centro del Estado de Querétaro, existe en proceso el Plan de ordenamiento de la zona conurbada a cargo del gobierno del Estado, en cuyo avance establece que “El área de estudio comprende en su totalidad el municipio de Querétaro y parte de los municipios de Corregidora, El Marqués y Huimilpan. El área de estudio del plan antes mencionado abarca una superficie de 130,659.44 Ha mientras que la del Plan de 1992 abarcaba una superficie de 25,294.62 Ha.”

Este plan de la zona conurbada será tomado en cuenta y alimentado por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional del municipio de Querétaro.

Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.

Este programa se elaboró con el objetivo de coordinar acciones en el ámbito federal, estatal y municipal dentro del territorio conurbado de la ciudad de Santiago de Querétaro, el cual abarca una parte de los territorios de los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y la totalidad del de Querétaro.

Como parte de los objetivos generales planteados en este instrumento se encuentran los siguientes:

Resolver los problemas de ocupación de las áreas agrícolas de alta productividad por los usos urbanos del crecimiento de carácter extensivo y desarticulado de las áreas urbanas consolidadas, de desequilibrio en la dotación de equipamiento y servicios urbanos y de ocupación de áreas de valor ambiental.

Contar con un instrumento legal y administrativo para normar los procesos de ocupación y utilización del suelo urbano, el urbanizable y de valor ambiental y para ejercer, con estricto apego a la Ley y a las prioridades de la población, los recursos de cada uno de los municipios disponibles para el desarrollo de sus respectivos ámbitos urbanos.

Desarrollo de sistemas de centros de población complementarios a los ubicados en el área conurbada, dando a ellos el carácter de centros de servicios estatales.

La definición de la zona de estudio se realizó tomando en cuenta límites estatales, municipales y de propiedad. La construcción exacta del polígono que conforma el área de estudio y área

normativa del presente instrumento, se realiza en el anexo documental, en donde se encuentra el cuadro de construcción del mismo en coordenadas UTM.

“Política de restauración y mejoramiento”, considerada como prioritaria por el estado físico y social en que se encuentra la vivienda existente; se aplicará además en las áreas donde hay deficiencias en la oportuna prestación de los servicios urbanos, equipamiento e infraestructura; se buscará mejorar el medio ambiente y la vivienda precaria evitando el hacinamiento y el riesgo en los elementos constructivos.

“Política de conservación”, teniendo el propósito de preservar el buen estado físico de los edificios, monumentos históricos, fuentes y todo aquello del mobiliario urbano que contribuya al acervo cultural e histórico del barrio.

“Políticas de regeneración y reposición”, aplicadas en las viviendas unifamiliares y plurifamiliares (vecindades) en mal estado, buscando elevar el nivel de vida de sus habitantes.

“Política de consolidación” en los diversos usos del suelo caracterizados por sus actividades particulares, por medio de zonificación preferencial permitida, condicionada y no permitida, respetando algunos de los usos mezclados que aparecen en la mayor parte del barrio.

2.4 Dosificación del Desarrollo Urbano

Según el sistema de ciudades planteado por la SEDESOL en el año 2000, la delegación Félix Osores Sotomayor esta catalogada dentro de la jerarquía urbana y rango de población como ciudad de NIVEL INTERMEDIO que tiene un nivel de servicio de 100,000 habitantes aproximadamente. Con estos datos se puede determinar que estructura urbana podrá conformar la delegación a largo plazo, tomando en cuenta su dinámica y la función que desempeña con respecto al resto de la ciudad.

Para la estructura de cada una de las colonias y la delegación se requerirán de los siguientes elementos según sea el caso:

SERUC (Unidad de Servicios Rurales Concentrados): De 500 a 2000 habitantes.

CENTRO VECINAL : De 2,500 a 7,500 habitantes.

CENTRO DE BARRIO : De 20,000 a 30,000 habitantes.

SUBCENTRO URBANO. Hasta 100,000 habitantes.

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 3.72% que se presentó en la delegación Félix Osores Sotomayor según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es superior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa estimada de 3.51% actualmente y una probable del 3.32 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 21. Proyecciones de población

Año	Población	Tasa de Crecimiento	Incremento Población
2000	106,974	3.72	-
2007	137,139	3.32	30,165
2010	150,949	3.25	13,810
2013	165,668	3.15	14,719
2025	236,196	3.00	70,528

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

Cuadro 22. Suelo requerido según proyección de población

Año	Población	Tasa de Crecimiento	Densidad de Población	Área Urbana Total	Hectáreas Requeridas
2007	137,139	3.32	63 hab./ha.	2,183.43	-----
2010	150,949	3.25	63 hab./ha.	2,396.01	212.58
2013	165,668	3.15	63 hab./ha.	2,629.65	233.64
2025	236,196	3.00	63 hab./ha.	3,749.14	1,119.49

Manteniendo la densidad actual de 63 hab./ ha.

Con estos datos se requiere a largo plazo de un total de 1,565.71 hectáreas.

El área urbana al año 2007 cuenta con una superficie de 2,183.43 hectáreas tomando en cuenta todos los usos urbanos que se presentan dentro de la delegación.

Para el uso habitacional se consideran las siguientes densidades:

Cuadro 23. Densidades habitacionales

Densidad	
Muy Baja	Hasta 100 hab
Baja	Hasta 200 hab/ha
Media	Hasta 300 hab/ha
Alta	Hasta 400 hab/ha
Muy Alta	Hasta 600 hab/ha

Los criterios de dosificación de los diferentes componentes del desarrollo urbano se establecen de acuerdo con las siguientes premisas:

Suelo:

Los criterios de dosificación del suelo se establecen de acuerdo con las siguientes premisas:

- A) Asignar los usos de acuerdo con la vocación del suelo y las actividades registradas.
- B) NO permitir el desarrollo urbano de:
 - Zona de relieves accidentados con pendientes mayores del 25%.
 - Interior y orillas de ríos, lechos de lagos, lagunas, canales sensibles a resonancia o terrenos sobrehidratados que al abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga o tierras inestables con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciados con una distancia mínima de 15 mts. de su orilla y 20 mts. en cuerpos hidráulicos.
 - No se debe permitir al desarrollo urbano en ningún tipo de preservación ecológica o agrícola de primer y segundo orden de productividad, bancos de materiales o zonas de recargas acuíferas.
 - Áreas susceptibles de derrumbes o deslizamientos.
- C) Se deberán aislar a una distancia de 10 mts. o reubicar aquellos usos urbanos que produzcan las siguientes afectaciones molestas a construcciones o habitantes de las áreas circunvecinas.
 - Más de 65 residuos entre las 8:00 hrs y 22:00 hrs. o 30 residuos entre 22: hrs. y 8:00 hrs.
 - Sacudimientos mayores al 2do. Grado de richter o efectos de 3er. En la escala de mercalli
 - Radiaciones externas de mas de 30 o.
 - Mas de 500 lúmenes con luz continua o 200 lúmenes de luz intermitente.

Cualquier desarrollo habitacional deberá estar alejado como mínimo de:

- De 50 a 500 mts. de los ductos o gasoductos.
- 30 mts. de la vía férrea.
- 10 mts. de las vialidades primarias de acceso controlado.
- 100 mts. de canales de desagüe a cielo abierto.
- 25 mts. de las zonas industriales medianas y/o ligeras.
- 10 mts. de complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
- 20 mts. de zonas de preservación agrícola o ecológicas.
- 1,700 mts. de plantas de explosivos o productos extremadamente letales.
- 1,000 mts. de una vía de ferrocarril de paso
- 500 mts, de una carretera de tráfico continuo de paso. (Autopistas).
- No se permite ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 mts, desde el eje de cada bomba de expendios de gasolina o depósitos subterráneos de combustible.
- Para libramientos carreteros cuando la población excede de 50,000 hab. Estas deberán localizarse a 5 km. de los límites del área urbana.

Infraestructura:

Agua Potable

La dotación de proyecto determinada por el organismo operador (CEA) es de 200 litros por habitante por día.

Para el caso de la delegación Félix Osores Sotomayor se requiere el siguiente abastecimientos de agua potable actual, al corto, mediano y largo plazo:

Cuadro 24. Requerimiento de agua potable según proyección de población

Año	Población	Suministro Requerido (Lts/día)
2007	137,139	32,913,360
2010	150,949	36,227,760
2013	165,668	39,760,320
2025	236,196	56,687,040

Fuente: CEA: Comisión Estatal de Aguas, Manual para la elaboración de proyectos de agua potable y drenaje sanitario, 2007

Las redes de distribución deberán de ser subterráneas con materiales y especificaciones autorizadas por el organismo operador y en cualquier caso con juntas herméticas.

Todas las piezas especiales deben de ser aprobadas de manera directa por el organismo operador

Los proyectos y memorias correspondientes deben de ser aprobados directamente por el organismo operador.

La supervisión y aceptación de las obras es una atribución directa del organismo operador.

Drenaje Sanitario

El organismo operador determina que el gasto del proyecto en drenaje sanitario corresponde al 80% del suministro del agua potable, por lo tanto el volumen de aguas servidas habitacionales de la delegación Félix Osores Sotomayor será la siguiente

Cuadro 25. Requerimiento de drenaje sanitario según proyección de población

Año	Población	Volumen estimado de Aguas Servidas (Lts/día)
2007	137,139	26,330,688
2010	150,949	28,982,208
2013	165,668	31,808,256
2025	236,196	45,349,632

Fuente: CEA: Comisión Estatal de Aguas, Manual para la elaboración de proyectos de agua potable y drenaje sanitario, 2007

Las redes de conducción deberán de ser subterráneas con materiales y especificaciones autorizadas por el organismo operador y en cualquier caso con juntas herméticas.

El diseño de los pozos de visita y las piezas especiales deben de ser aprobadas de manera directa por el organismo operador

Los proyectos y memorias correspondientes deben de ser aprobados directamente por el organismo operador.

La supervisión y aceptación de las obras es una atribución directa del organismo operador.

En cuanto al tratamiento de las aguas servidas se requiere construir plantas de tratamiento que atiendan los siguientes volúmenes:

Cuadro 26. Requerimiento de drenaje sanitario según proyección de población

Año	Volumen Estimado de Aguas que requieren Tratamiento (Lts/seg)
2007	304.75
2010	335.44
2013	368.15
2025	524.88

Fuente: CEA: Comisión Estatal de Aguas, Manual para la elaboración de proyectos de agua potable y drenaje sanitario, 2007

Para plantas de tratamiento residuales, deben estar cercadas en todo su perímetro y a una distancia mínima de 500 mts. de cualquier cuerpo hidráulico para evitar su contaminación de preferencia en las partes, más bajas y con un mínimo de 100 mts. de tiraderos de desechos sólidos.

Energía Eléctrica

Las zonas habitacionales se recomienda no establecerlas a menos de 70 mts. de líneas de alta tensión de energía eléctrica.

Se deberá respetar una restricción de 15 metros de no construcción a cada lado del eje de cualquier línea de alta tensión.

De acuerdo con la normatividad de la CFE (Comisión Federal de Electricidad) la carga de proyecto requerida por vivienda es de 1 KVA por vivienda de interés social, 1.5 KVA por vivienda de interés medio y 3 KVA por vivienda residencial. Por lo tanto si se considera un 90% de la vivienda de la delegación de interés social y el 20% de interés medio se tiene que la carga requerida diaria estimada para la delegación es de 34,741 KVA.

Vivienda:

Tomando como base una población estimada en promedio por vivienda en la delegación de 4.5 habitantes por vivienda se tiene que las viviendas requeridas para el corto, mediano y largo plazo serán como lo señala el siguiente cuadro:

Cuadro 27. Viviendas requeridas según proyección de población

Año	Población	Viviendas Totales	Viviendas Requeridas
2007	137,139	30,475*	-----
2010	150,949	33,544	3,069
2013	165,668	36,815	3,221
2025	236,196	52,488	15,673

* Estimadas

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de la delegación Félix Osores Sotomayor 2007

Vialidad:

En materia de vialidad se proponen los siguientes parámetros para las vialidades a construir en la delegación:

Cuadro 28. Normatividad para vialidades

Tipo de Vialidad	Sección Recomendable	Sección Mínima	Banqueta Mínima	Camellón Mínimo	N. Mínimo Carriles	Sentido
Primaria Regional	60.00 MTS	40.00 MTS	3.50 MTS	5.00 MTS	4	DOBLE
Primaria Urbana	40.00 MTS	30.00 MTS	3.00 MTS	4.00 MTS	3	DOBLE
Secundaria Urbana	30.00 MTS	20.00 MTS	2.50 MTS	3.00 MTS	2	DOBLE
Terciaria Urbana	12.00 MTS.	12.00 MTS	2.00 MTS	S/R	2	DOBLE
Peatonal	S/R	6.00 MTS	S/R	S/R	S/R	S/R

Equipamiento:

En lo que se refiere a la dosificación del Equipamiento este dependerá de la cantidad de población que exista en cada Delegación Municipal y se expresa de la siguiente manera:

Cuadro 29. Equipamiento requerido para la Delegación Félix Osores Sotomayor

Subcentro Urbano: (Capacidad para 100,000 habitantes)

Elementos Mínimos	Sup. Construída (M2)	Sup. De Terreno
Jardín de Niños	498	1272
Primaria	878	5850
Secundaria General	950	6000
Escuela Técnica	900	7200
Bachillerato general	1313	11325
Bachillerato tecnológico	1200	10800
Normal de maestros	720	6120
Auditorio	1360	4800
Teatro	1000	2500
Clinica hospital	4200	17220
Unidad de urgencias	360	600
Centro de integración juvenil	500	1500
Velatorio Público	460	1620
Centro comercial	2500	6250
Tiendas industriales	1100	2750
Productos básicos	1000	3500

Elementos Mínimos	Sup. Construída (M2)	Sup. De Terreno
Bodega del pequeño comercio	225	510
Sucursal de correos	220	550
Oficina de telégrafos	150	375
Central de telefonos	600	5300
Terminal de autobuses urbanos	480	1980
Estación de taxis	100	400
Plaza cívica		5600
Juegos infantiles		3500
Parque urbano	1500	100000
Espectáculos deportivos		
área de ferias y exposiciones	3000	10000
Unidad deportiva	8000	27200
Gimnasio	2500	4250
Alberca deportiva	115	5000
Comandancia de policía	600	1500
Delegación municipal	300	600
Oficina de hacienda estatal	125	500
Oficina de hacienda federal		
Ministerio público estatal	750	915
Ministerio público federal	100	400
Juzgado penal	70	140
Rehabilitación de menores	1250	7500
TOTAL	38674 m2	265529 m2

Imagen Urbana:

Se deberá llevar a cabo un programa para la aplicación de los reglamentos de construcción y anuncios dentro del territorio de la delegación.

Se deberá aplicar un programa de limpieza de bardas y control de grafitos en el territorio de la delegación.

3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo de los escurrimientos, el arroyo Jurica y drenes a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de las zonas agrícolas localizadas al norte y poniente del área del plan (colindantes a la zona habitacional de San Miguel Carrillo y al Pueblo de Jurica) que considere penalizaciones por la destrucción de áreas de cultivo.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cause de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Se analizará la ocupación de las áreas agrícolas de menor potencial con otros usos urbanos.

Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbanas de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan.

Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo lineal tomando la Av. de la Luz como el eje estructurador de la delegación, creando el subcentro urbano en el área libre de la intersección de las vialidades de Av. de la Luz y Blvd. Bernardo Quintana y dos centros de barrio uno cercano a la colonia Fundadores y otro inmediato a la colonia El Romerillo requerido por la población actual y dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de las áreas colindantes a la zona de San Miguel Carrillo.

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la

oferta de empleo en el territorio de la propia delegación, por otra parte se impulsará la creación de incentivos gubernamentales para conservar las en producción las zonas agrícolas de la delegación..

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en dar a la Prol. del Blvd. Bernardo Quintana la función de vialidad distribuidora en el sentido norte sur para apoyar la operación de la Av. de la Luz en el sentido oriente poniente.

Crear un Subcentro urbano en el área disponible en la intersección de la Prol. Boulevard Bernardo Quintana y la Av. de la Luz, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 Definición de áreas urbanas, no urbanas u urbanizables

Las áreas urbanas previstas por el plan son las áreas urbanas existentes, las áreas inmediatas a las áreas urbanas actuales con aptitud alta; las áreas no urbanas son las que están catalogadas como no aptas y las que tienen aptitud baja para el desarrollo urbano a las que el plan asigna el destino de preservación ecológica y que por lo tanto no son urbanizables.

Cuadro 30. Resumen de áreas de la Delegación Félix Osores Sotomayor

Zonificación	Superficie	
	Ha	%
Area Urbana	2,183.43	55
Área urbanizable	565.60	14
Área no urbanizable	1,184.72	31
Total	3,933.75	100

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor, 2008

3.5.2 Estructura Urbana

La estructura urbana propuesta por el plan consiste en una retícula vial en la que la avenida de la Luz, calle Acceso 4 – Av. Begonias y Av del Sol en el sentido oriente poniente y el Blvd. Bernardo Quintana, Av. de las Fuentes – Camino a Mompaní y Av. Paseo de las Peñas en el sentido norte – sur, tienen la categoría de vialidades primarias; la avenida Pirineos, El camino a San Pedro Mártir en el sentido oriente poniente y las calles Bisnaga – de los Milagros y avenida de la Piedra en el sentido norte sur tienen la categoría de vialidades secundarias, no obstante que las secciones viales no son las más adecuadas; y al resto de las vialidades la categoría de vialidades terciarias. (ver plano E3)

El subcentro urbano se propone en el área libre localizada de la intersección de la Av. de la Luz y la Prol. Blvd. Bernardo Quintana y se proponen centros de Barrio uno cercano a la colonia Fundadores y otro inmediato a la colonia El Romerillo.

3.5.3 Estructura vial Propuesta¹

La estructura vial de la delegación estará conformada por vialidades regionales, primarias, secundarias y terciarias tal como se ha descrito en la estructura urbana propuesta con las características geométricas establecidas en el cuadro correspondiente del nivel normativo.

3.5.4 Zonificación secundaria

Conforme a la clasificación de la zonificación secundaria establecida en la Tabla de Compatibilidad de usos en el presente Plan, la distribución de usos del suelo prevé mantener la vocación habitacional en aproximadamente el 54% netamente habitacional y permitiendo la mezcla del uso habitacional con otros usos compatibles y/o existentes en el territorio (ver plano E4); específicamente:

¹ Ver Plano E2 "Estrategia Vial"

Cuadro 31. Zonificación Secundaria

Zonificación	Superficie	
	Has.	%
Habitacional (H.5, H1, H2, H3, H4, H5, H6)	1279.54	32.53
Habitacional con Servicios (H2S y H4S)	378.37	9.62
Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRSC)	0.00	0
Comercio y Servicios (CS)	223.59	5.68
Turístico Hotelero Extensivo (THE)	0.00	0
Centro Urbano (CU)	0.00	0
Subcentro Urbano (SCU)	4.93	.12
Corredor Urbano (CoU)	0.00	0
Centro de Barrio (CB)	0.00	0
Espacios Abiertos (EA)	188.17	4.78
Equipamiento (EI, ER, EE, EIN)	109.72	2.79
Industria (IL, IM, IP)	383.55	9.75
Preservación Ecológica de Preservación Especial (PEPE)	254.59	6.48
Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	0.00	0
Protección Ecológica de Usos Mixtos (PEUM9)	0.00	0
Habitacional (corto plazo)	124.98	3.18
Habitacional (Mediano plazo)	64.41	1.65
Habitacional (Largo plazo)	180.49	4.59
Vialidades restantes*	741.41	18.84
Total	3,933.75	100.00

* Las vialidades restantes son aquellas que no se encuentran dentro de los polígonos con usos de suelo.

Cuadro 32: Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo

			Suelo Urbano																Suelo No Urbano										
Zonificación Secundaria			H 0.5	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H2S	H4S	HRS	CS	THE	CU	SU	CUU	CB	EA	EI	ER	EE	EIN	IP	IM	IL	PEPE	PEA	PEIM
1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente), Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.																													
2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 solo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación.																													
<table><tr><td>Uso Permitido</td><td>O</td></tr><tr><td>Uso Prohibido</td><td>X</td></tr></table>			Uso Permitido	O	Uso Prohibido	X																							
Uso Permitido	O																												
Uso Prohibido	X																												
VIVIENDA	Habitacional Unifamiliar		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Habitacional Plurifamiliar		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EDUCACIÓN	Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil		X	X	O	O	O	O	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Escuelas primarias, Secundarias Diurnas, Técnicas y Telesecundarias		X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Politécnicos, Tecnológicos, Universidades, Escuelas Normales, Centros de Estudios de Posgrado, Centros y Laboratorios de Investigación		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Jardines Botánicos y Observatorios		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O
	Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos o Lugares para el Culto		X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SALUD	Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.		X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental		X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hospital de Urgencias, de Especialidades, General y Centro Médico		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centro de Tratamiento de Enfermedades Crónicas		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ASISTENCIA SOCIAL	Instalaciones de Asistencia Centros de Integración, Asociaciones de Protección, Orfanatos, Asilos de Ancianos, Casa Cuna		X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ASISTENCIA ANIMAL	Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios)		X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centros Antirrábicos de Cuarentena y Hospitales Veterinarios		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMERCIO	Comercio de Primer Contacto: Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercaderías y Bouterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estantillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamarías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paletías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tiapalerías, Florerías y Tiendas de Conveniencia		X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Vinaterías y Tiendas de Artículos para Adultos		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Venta de Granos, Semillas, Forrajes, Chiles y Molinos de Nixtamal		X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Compraventa de Material para Recicar		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X
	Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y VEHICULOS	Venta de Materiales para la Construcción, Electricidad y Sanitarios, Ferreterías, Madererías, Herrerías, Vidrierías, Cancelerías, Metales o Pinturas, Tiapalerías y Alquiler de Cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X
	Venta y Renta de vehículos, Distribuidoras, Renta, Venta de Vehículos y Motocicletas o Maquinaria		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Lantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Lantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, con Taller de Reparación para Vehículos		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X
	Deshuasadero		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X
	Renta de Vehículos y Maquinaria		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	Taller Automotriz, de Reparación, Lavado y Lubricado, Alineación y Balanceo de Vehículos y Vulcanizadoras		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X
	Taller de Reparación de Maquinaria y Electrodomeésticos (Lavadoras, Refrigeradores y Bicicletas)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Talleres Menores de Herrería, Carpintería, Ebanistería, Talabartería, Calzado y Productos Artesanales		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Zonificación Secundaria			Suelo Urbano																				Suelo No Urbano
1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente). Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.																							
2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 sólo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación.																							

Zonificación Secundaria		Suelo Urbano																										Suelo No Urbano					
1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente). Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.																																	
2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 solo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación.																																	
<table><tr><td>Uso Permitido</td><td>O</td></tr><tr><td>Uso Prohibido</td><td>X</td></tr></table>		Uso Permitido	O	Uso Prohibido	X	H 0.5	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H2S	H4S	H2CS	CS	THE	CU	SU	CUU	CB	EA	EI	ER	EE	EN	IP	IM	IL	PEPE	PEA	PEUM	
Uso Permitido	O																																
Uso Prohibido	X																																
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2 SERVICIOS	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2 SERVICIOS				
		HABITACIONAL, HASTA 50 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 100 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 200 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 300 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 400 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 500 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 600 m2 hab/m2	HABITACIONAL, HASTA 800 m2 hab/m2																								



Zonificación Secundaria		Suelo Urbano																										Suelo No Urbano
1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente). Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.																												
2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 sólo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación.																												

3.5.5 Normas Complementarias de Ordenación

Cuadro 33. Normatividad por zonificación

Zonificación Secundaria		Densidad (hab/ha)	Viv/Ha	Lote min (m2)	Frente min (mts)	COS	US	Altura Máxima permitida		Restricciones (mts)			Restricción parade construcción frente a Vialidad Regional (mts)
								Niv	Mts	*F	*L	*P	
H 0.5	Habitacional hasta 50 hab/ha	50	10	720	20	0.4	1.2	3	10.5	5	3	3	s/r
H 1	Habitacional hasta 100 hab/ha	100	20	360	15	0.5	1.5	3	10.5	5	s/r	3	5
H 2	Habitacional hasta 200 hab/ha	200	40	180	9	0.6	1.8	3	10.5	3	s/r	3	5
H 3	Habitacional hasta 300 hab/ha	300	60	120	6	0.6	2.4	4	14	2	s/r	2	5
H 4	Habitacional hasta 400 hab/ha	400	80	105**	6	0.75	3	4	14	2	s/r	2	5
H 5	Habitacional hasta 500 hab/ha	500	100	135*	9	0.5	3	6	21	2	s/r	2	5
H 6	Habitacional hasta 600 hab/ha	600	120	135*	9	0.4	3.2	8	28	2	s/r	s/r	5
H2S	Habitacional hasta 200 hab/ha/servicios	200	40	135	9	0.6	1.8	3	10.5	5	s/r	s/r	5
H4S	Habitacional 400 hab/ha/servicios	400	60	90	6	0.75	3	4	14	5	s/r	s/r	5
HRCS	Habitacional Rural con comercio y servicios	100	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	s/r	s/r	s/r	5
THE	Turístico Hotelero Extensivo	n/a	n/a	n/a	n/a	0.4	5	12.5	43.8	s/r	s/r	s/r	s/r
CS	Comercio y Servicios	Hasta 600	120	135*	9	0.6	3.6	6	21	2	s/r	s/r	s/r
SU	Subcentro Urbano	Hasta 400	80	90	6	0.6	3.6	6	21	2	s/r	2	s/r
CoU	Corredor Urbano	De acuerdo a la zona secundaria donde se ubiquen los predios zonificados como CoU											
CB	Centro de Barrio	Hasta 200	40	135	9	0.6	1.8	3	10.5	3	s/r	3	s/r

* Lote Duplex

** Para vivienda de interes social 90mts

Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

Cuando dos o mas predios se fusionen podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando dicha fusión incluya un uso habitacional y que su acceso y salida no sea por dicha zona, debiendo ser exclusivamente por frente del uso no habitacional.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)

En la zonificación se determinan:

1. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), el cual se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja. Dicha superficie es el resultado de multiplicar la superficie total del Predio por el COS (expresado en decimales)
2. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), se establece para determinar la superficie total de construcción la cual es el resultado de multiplicar la superficie total del Predio por el CUS.
3. En el caso de que el proyecto arquitectónico proponga la utilización del COS por debajo del porcentaje establecido, el CUS se deberá reducir en la misma proporción.

Altura Máxima Construida

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación debiéndose considerar a partir del nivel medio de banquetta. Se calcula con la expresión siguiente:

Altura (niveles)= CUS/COS

Para determinar la altura total en metros, se deberá considerar 3.5 mts como altura máxima de entepiso.

En el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación deberán considerar las siguientes condicionantes:

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a una vez el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 1 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

b) La altura máxima de entepiso, para uso habitacional será de 3.50 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banquetta.

d) Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts en el caso de predios menores la separación será la del reglamento, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

- Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina; Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.
- Con dos frentes en esquina; La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.
- Con tres frentes; La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

- Con cuatro frentes; La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

Norma Técnica Complementaria por Colonia

Con el fin de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos de suelo no compatibles con la vivienda, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá elaborar una Norma Técnica Complementaria para la colonia o fraccionamiento, la cual será parte integrante de los anexos técnicos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano y deberá contar con las siguientes condicionantes:

- La Asociación de Colonos deberá elaborar por escrito la solicitud para realizar la Norma Técnica Complementaria, la cual será acompañada por el Acta Constitutiva Asociación de Colonos respectiva, debiéndose dirigir a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, elaborará un dictamen técnico que determinará la factibilidad o no de realizar la norma técnica solicitada.
- En el caso de resultar factible, la Asociación de Vecinos se comprometerá a elaborar en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los trabajos referentes al Diagnóstico y Estrategia de Desarrollo Urbano que la colonia o fraccionamiento en cuestión seguirá.
- Una vez concluidos los trabajos de elaboración de la Norma Técnica Complementaria, ésta se presentará ante El Cabildo Municipal quien emitirá su aprobación o no de dicha norma, la cual, una vez aprobada se publicará en la Gaceta Municipal, en el Periódico "La Sombra de Arteaga", cumpliendo plena vigencia al día posterior a la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Imagen Urbana:

Con el fin de controlar y mejorar la calidad de la imagen urbana de la delegación, los anuncios autosoportados de propaganda, se podrán colocar de acuerdo a la siguiente normatividad:

1. Separación de los anuncios según el tipo de vialidad:
 - Vialidad Primaria Regional: 500.00 metros
 - Vialidad Primaria Urbana: 300.00 metros.
2. Condicionantes:
 - No se pueden instalar ó colocar en predios con superficie menor a 150.00 m2.
 - No se pueden instalar ó colocar a menos de 100.00 m.l. de un MUPI o Parabus.
 - No se pueden instalar ó colocar a menos de 150.00 m.l. de radio de un paso superior o inferior vehicular.
 - No se pueden instalar ó colocar a menos de 90.00 m.l. de radio de un puente peatonal.
 - Sólo se pueden colocar en predios con uso de suelo comercial y de servicios (CS) y Corredores Urbanos (CoU), quedando prohibido la instalación de Anuncios autosoportados de propaganda en predios con uso de suelo Habitacional (H) en cualquiera de sus variantes por densidad y Habitacional con Servicios (HS) en cualquiera de sus variantes por densidad.

Nuevos Fraccionamientos

Con el fin de controlar y eficientar la utilización del suelo, así como elevar el nivel de vida de los nuevos residentes, para el caso de nuevos fraccionamientos habitacionales se deberá atender a lo establecido en el Título III del Código Urbano para el Estado de Querétaro considerando además:

- El lote mínimo de acuerdo a la zonificación establecida en el presente Plan de Desarrollo Urbano.

- Un máximo de hasta el 8% de la superficie total vendible del terreno podrá ser utilizada para la instalación de zonas CS (Comercio y Servicios), las cuales se deberán ubicar en lotes con frente a Equipamientos y sobre vialidades primarias.
- La lotificación resultante deberá respetar los coeficientes de ocupación y de utilización (COS y CUS) así como la altura máxima construida.
- Para la emisión del Dictamen de uso de suelo, el Desarrollador o representante legal deberá declarar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el tipo de fraccionamiento a desarrollar acorde con el Artículo 100 del Código Urbano del Estado de Querétaro, considerando que la Densidad establecida en el presente Plan de Desarrollo Urbano no establece nivel ni tipo ni calidad de vivienda.

Impacto Social

Con el fin de prever el impacto social negativo que ciertos giros comerciales pudieran ocasionar en su entorno y con ello determinar el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente, los giros que a continuación se señalan deberán contar con el Visto Bueno por parte de la Autoridad Delegacional.

Educación:

Guarderías, Jardines de Niños, Escuelas para Niños Atípicos, Centros de Desarrollo Infantil, Escuelas Primarias, Secundarias Diurnas, Secundarias Técnicas, Telesecundarias, Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos, Escuelas de Capacitación, Politécnicos, Tecnológicos, Universidades, Escuelas Normales, Centros de Estudios de Posgrado, Centros y Laboratorios de Investigación.

Comercio

Vinaterías, Compraventa de Material para Reciclar, Tiendas de Autoservicio y Supermercados, Plazas Comerciales, Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

Materiales de Construcción y Vehículos

Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin taller de reparación para Vehículos; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, con taller de reparación para Vehículos; Deshuesadero, Taller Automotriz, de reparación. Lavado y Lubricado, Alineación y Balanceo de Vehículos y Vulcanizadoras.

Servicios y Alimentos Preparados

Sanitarios Públicos, Baños Públicos, Sauna, Masajes, Cafeterías, Restaurantes sin Venta de Bebidas Alcohólicas, Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas.

Almacenamiento y Abasto

Rastros, Frigoríficos y Obradores.

Comunicaciones

Antenas, Mástiles y Torres

Entretenimiento

Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías, vido Bares, Peñas, Discotecas y Table Dance, Centros Nocturnos, Discotecas, Salones para Fiestas Infantiles, Clubes Sociales y Salones para Banquetes de Fiestas y de Baile.

3.5.6 Estrategia de desarrollo urbano de los diferentes sectores

Destinos del Suelo

Los destinos son los fines públicos a los que puede dedicarse un área o predio y corresponden a los elementos de equipamiento e infraestructura requeridos para el funcionamiento adecuado de la Delegación agrupado en los siguientes sectores:

Cuadro 34. Proyecciones de población:

Año	Población (hab)	Incremento (hab)
2000	106,974	-
2007	137,139	30,165
2010	150,949	13,810
2013	165,668	14,719
2025	236,196	70,528

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

Cuadro 35. Requerimiento de Equipamiento Urbano

Educación	Unidades Existentes	Unidades Requeridas	Plazo		
			Corto	Mediano	Largo
Jardín de niños	24	35	6	6	30
Escuela primaria	25	22	5	5	24
Escuela Secundaria	5	14	2	2	10
Bachillerato General	2	11	1	2	7
Bachillerato Tecnológico	2	3	0	1	2
Universidad	0	1	0	0	0
Normal de Maestros	0	0	0	0	1
Recreación y Deporte					
Plaza Cívica	1	12	1	2	7
Parque Urbano	2	0	1	0	2
Gimnasio	1	0	1	0	1
Unidad deportiva	2	0	0	0	1
Alberca deportiva	0	1	1	0	1
Área de ferias y exp.	1	1	0	1	1
Cultura					
Auditorio	1	3	0	1	2
Teatro	0	1	1	0	1
Biblioteca	1	5	1	1	4
Casa de la Cultura	1	5	1	1	4
Salud					
Clínica Hospital	0	1	0	0	0
Centro de Salud	1	5	1	1	3
Unidad Médica SESEQ	1	8	2	2	5
Unidad del DIF	2	10	1	2	6
Comercio					
Mercado	4	0	0	0	1
Tiánguis	7	0	1	1	2
Centro comercial	4	0	0	1	2
Cívico Administrativo					
Delegación Municipal	1	0	0	0	0
Comandancia de policía	1	0	0	0	0
Oficina de hacienda estatal	0	1	0	0	0
Ministerio público estatal	0	1	0	0	0
Juzgado penal	0	1	0	0	0
Panteón Municipal	1	0	0	1	0

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

Cuadro 36. Superficie Requeridas para Equipamiento Urbano

Educación	Unidades Existentes	Unidades Requeridas	Plazo		
			Corto	Mediano	Largo
Jardín de niños	m2	24,500	4,200	4,200	21,000
Escuela primaria	m2	51,480	11,700	11,700	56,160
Escuela Secundaria	m2	21,000	3,000	3,000	15,000
Bachillerato General	m2	24,915	2,265	4,530	15,855
Bachillerato Tecnológico	m2	16,200	0	5,400	10,800
Universidad	m2	15,000	0	0	0
Normal de Maestros	m2	0	0	0	3,060
Recreación y Deporte					
Plaza Cívica	m2	16,800	1,400	2,800	9,800
Parque Urbano	m2	0	100,000	0	200,000
Gimnasio	m2	0	3,190	0	3,190
Unidad deportiva	m2	0	0	0	37,500
Alberca deportiva	m2	3,750	3,750	0	3,750
Área de ferias y exp.	m2	5,000	0	5,000	5,000
Cultura					
Auditorio	m2	4,500	0	1,500	3,000
Teatro	m2	1,700	1,700	0	1,700
Biblioteca	m2	2,500	500	500	2,000
Casa de la Cultura	m2	12,000	2,000	2,000	8,000
Salud					
Clínica Hospital	m2	2,550	0	0	0
Centro de Salud	m2	3,750	750	750	2,250
Unidad Médica SESEQ	m2	2,400	600	600	1,500
Unidad del DIF	m2	1,500	300	300	900
Comercio					
Mercado	m2	0	0	0	3,000
Tiánguis	m2	0	600	600	1,200
Centro comercial	m2	0	0	50,000	100,000
Cívico Administrativo					
Delegación Municipal	m2	0	0	0	0
Comandancia de policía	m2	0	0	0	0
Oficina de hacienda estatal	m2	100	0	0	0
Ministerio público estatal	m2	100	0	0	0
Juzgado penal	m2	100	0	0	0
Panteón Municipal	m2	0	0	30,000	0
Sup. Total Requerida	m2	209,845	135,955	122,880	504,965

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

De acuerdo con los datos anteriores en este momento se tiene un déficit en áreas de equipamiento Urbano de poco mas de 20.98 hectáreas, para el corto plazo se requerirán 13.59 hectáreas mas, para el mediano plazo 12.28 hectáreas mas y para el largo plazo 50.49 hectáreas adicionales, con un requerimiento total acumulado de 97.36 hectáreas aproximadamente para la delegación materia de este plan.

Reservas de suelo de Crecimiento

Cuadro 37. Proyecciones de población:

Año	Población (hab)	Incremento de Población (hab)*	Sup. Urbana Total (ha)	Sup. Requerida (ha)
2000	106,974	-	-	-
2007	137,139	30,165	2,183.43	-
2010	150,949	13,810	2,396.01	212.58
2013	165,668	14,719	2,629.65	233.64
2025	236,196	70,528	3,749.14	1,119.49

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

Manteniendo la densidad actual de 63 hab./ ha.

Con estos datos se requiere a largo plazo de 1,277.95 hectáreas.

Se concluye que de las 1,565.71 hectáreas que se requerirán en el año 2025 en lo que se refiere a suelo, 97.36 hectáreas se necesitarían utilizar para equipamiento urbano lo que representa el 6.22 % del total de la superficie requerida.

Cuadro 38. Proyecciones de vivienda Delegación Félix Osores Sotomayor

Año	Población (hab)	Hab/viv	Viviendas	Viv. Requeridas
2000	106,974	4.5		
2007	137,139	4.5	30,475*	-----
2010	150,949	4.5	33,544	3,069
2013	165,668	4.5	36,815	3,221
2025	236,196	4.5	52,488	15,673

Nota*: requerido

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

De Preservación Ecológica

El resto del área de estudio que no está ocupada por usos urbanos, de acuerdo al análisis del medio físico natural se le asigna el uso de preservación ecológica en función de sus características asignándole la clave de Preservación Ecológica de protección Especial (PEPE) a las áreas que sin tener un uso agrícola intensivo deben conservarse por ser importantes para el entorno como es el caso de la zona localizada al norte y poniente del pueblo de Jurica; la de Preservación Agrícola de riego (PAR) para la zona con agricultura de riego localizada en la parte sur y sur poniente del mismo poblado.

3.5.7 Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la delegación

Dentro de esta delegación se determina que su potencial está referido a la función habitacional y agrícola que ha asumido; por lo tanto la estrategia administrativa para esta delegación consiste por un lado en apoyar la utilización del suelo para habitación y dotarla de los servicios administrativos necesarios para su adecuada operación y por el otro evitar la ocupación de las áreas agrícolas de la delegación localizadas al norte y poniente de la misma.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal requiere contar en su estructura por lo menos con las siguientes Áreas:

- Área de Planeación Urbana que se encargue de la Administración del desarrollo Urbano con la preparación de los Dictámenes de uso de Suelo y Factibilidades de Giro.
- Área de Proyectos Urbanos que se encargue de elaborar los estudios y proyectos para las Obras Públicas que requiera el Municipio.

- Área de Licencias de Construcción que vigile y revise los proyectos que pretendan realizar los particulares y las dependencias Oficiales en el Centro de Población así como la determinación de los alineamientos de Lotes y Predios respecto de las Vías Públicas.
- Área de Revisión de Fraccionamientos a través de la cual se orienten las trazas urbanas de los diferentes Fraccionamientos respetando las Disposiciones del Plan.

Para el control del Plan Parcial de Desarrollo Urbano se propone que la Dirección de Desarrollo Urbano reporte mensualmente al Regidor Presidente la Comisión de Desarrollo Urbano de los Dictámenes de uso de Suelo, Factibilidades de Giro y revisiones de nuevos desarrollos.

Para la evaluación del Plan se propone que anualmente el Cabildo realice el avance real alcanzado en materia de Desarrollo Urbano comparando el Avance con la propuesta del plan, a fin de que si se requiere alguna modificación, ésta se detecte oportunamente.

La experiencia señala que es conveniente realizar la actualización del Plan en función de las desviaciones que anualmente se detecten de tal manera que cuando la desviación acumulada alcance el 40% es recomendable la actualización del mismo.

La modificación del Plan compete al H. Ayuntamiento y es recomendable que salvo causas de beneficio social, no se autoricen modificaciones de cambios de uso de suelo y en los casos de cambio de densidad ésta solo pueda ser aprobada cuando exista la posibilidad de compensar el aumento con las áreas restantes de la Delegación.

3.5.8 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Consolidación de la red vial primaria e inicio de trazo de éstas vialidades donde no se encuentran construidas como es el caso de Av. Begonias y Prol. Blvd. Bernardo Quintana, en donde existirán usos mixtos, equipamiento y servicios.

El Mejoramiento y desafectación de las vialidades secundarias para consolidar pares viales Norte-Sur y Oriente-Poniente. La regularización, consolidación y control de asentamientos irregulares dentro de la Delegación con los planteamientos necesarios hacia el operador del agua potable.

Dotación del equipamiento urbano dentro del área urbana existente, correspondiente a esta etapa y atención al déficit actual.

Consolidación la zona de San Miguel Carrillo y ocupar los vacíos urbanos del centro de la delegación.

Consolidación del área urbana en la región al suroriente y norte de la Delegación así como en la zona de las Azucenas y Fracc. La Loma mediante usos habitacionales y equipamientos designados así como usos mixtos en corredores urbanos propuestos sobre la estructura vial primaria y secundaria.

Consolidación de los polígonos destinados a un uso habitacional dentro del área urbana existente. Bajo esquemas de vivienda mínima y pies de casa, impulsados por programas institucionales de vivienda popular. La superficie destinada a crecimiento es de 98.50 Has.

Consolidación en la ocupación de microindustria dentro de los vacíos urbanos existentes en el parque industrial Benito Juárez y saturación del uso predominantemente habitacional que se desarrollarán en la zona de San Miguel Carrillo al Norte del área urbana actual. Finalmente la creación de espacios abiertos para fomentar la integración social y la consolidación vial.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013

Continuar con la consolidación la zona de San Miguel Carrillo y ocupar los vacíos urbanos del centro de la delegación.

Al iniciarse la ocupación de las áreas de crecimiento propuestas en el Plan Parcial al norponiente del área urbana actual y habiendo definido las áreas concentradoras de equipamiento y el trazo vial en el horizonte anterior, se podrán dosificar los elementos de equipamiento y servicios necesarios para la población ocupante de esas áreas. Las Has destinadas para crecimiento en esta etapa son 74.85 Has.

Largo Plazo, del 2013 al Año 2025

Se propone la habilitación total de la red vial secundaria, proceso que se habría iniciado desde el corto plazo. La consolidación de esta Delegación como una alternativa de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio sobre la base de la estructura vial propuesta, generosas vialidades troncales, áreas abiertas y corredores urbanos definidos. Para crecimiento en esta etapa de desarrollo se disponen 601.24 Has.

4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	N° de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatat	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto ejecutivo para la Prol. del Blvd. Bernardo Quintana (desde la Huerta hasta la carretera federal 57)	proyecto	1	1	0	0		X	X			A
	2	Proyecto ejecutivo de la prolongación de Av. Begonias hasta Blvd. Bernardo Quintana	proyecto	1	1	0	0		X	X			A
	3	Proyecto ejecutivo para la ampliación del camino a Mompaní	proyecto	1	1	0	0		X	X			A
	4	Anteproyecto de Subcentro Urbano	proyecto	1	1	0	0			X			A
Suelo	5	Adquisición de suelo para equipamiento urbano	hectáreas	97.36	34.57	12.29	50.50			X	X	X	A
Vivienda	6	Construcción de viviendas	vivienda	21,963	3,069	3,221	15,673	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	7	Construir las redes de agua potable	kms.	217.5							X		A
	8	Construir las redes de drenaje sanitario	kms.	217.5							X		A
	9	Construir plantas de tratamiento	planta	3	1	1	1				X		B
Vialidad	10	Construir la prol. del Blvd. Bernardo Quintana	kms.	11	5	6			X	X	X		A
		Construir la prol. de Av. Begonias	Kms	1	1						X		B
		Construir la ampliación del camino a Mompaní	Kms	4.7	2	2.7			X	X	X		B
Tran sporte	11	Construir paradero de transporte Público	paradero	250	100	100	50			X	X		B
Equipamiento Urbano Educación	12	Construcción de Jardines de niños	escuela	77	41	6	30	X	X		X		B
	13	Construcción de Escuela primaria	escuela	56	27	5	24	X	X		X		A
	14	Construir Escuela secundaria	escuela	28	16	2	10	X	X		X		A
	15	Construir Bachillerato general	escuela	21	12	2	7	X	X		X		B
	16	Construir Bachillerato Tecnológico	escuela	6	3	1	2	X	X		X		B
	17	Construir Universidad	escuela	1	1	0	0	0	X		X		B
	18	Construir normal de maestros	escuelas	1	0	0	1	X	X		X		B
Equipamiento Urbano Recreación y Deporte	19	Construcción de plaza cívica	plaza	22	13	2	7			X			B
	20	Construcción de parque urbano	parque	3	1	0	2		X	X			A
	21	Construcción de gimnasio	gimnasio	2	1	0	1		X	X			C
	22	Contrucción de unidad deportiva	unidad	1	0	0	1		X	X			C
	23	Construcción de alberca	alberca	3	2	0	1		X	X			C
	24	Area de ferias y exposiciones	área	3	1	1	1		X	X			C

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social	
Equipamiento Urbano Cultura	25	Construcción de auditorio	auditorio	6	3	1	2		X	X			C
	26	Construcción de teatro	teatro	3	2	0	1		X	X			C
	27	Construcción de biblioteca	biblioteca	11	6	1	4		X	X			A
	28	Construcción de casa de la cultura	casa	11	6	1	4		X	X			B
Equipamiento Urbano Salud y Asistencia	29	Construcción de clínica hospital	clínica	1	1	0	0	X	X				A
	30	Construcción de centro de salud	centro	10	6	1	3	X	X				A
	31	Construcción de Unidad médica SESEQ	unidad	17	10	2	5	X	X				A
	32	Construcción de unidad del DIF	unidad	19	11	2	6		X	X			A
Equipamiento Urbano Comercio	33	Construcción de mercado	mercado	1	0	0	1		X	X	X	X	B
	34	Construcción de tianguis	área	4	1	1	2		X	X			C
	35	Construcción de centro comercial	centro	3	0	1	2				X		C
Equipamiento Urbano Cívico y Administrativo	36	Construcción de oficina de hacienda Estatal	oficina	1	1	0	0		X				C
	37	Construcción de oficina del ministro público estatal	oficina	1	1	0	0		X				C
	38	Construcción de juzgado penal	oficina	1	1	0	0		X				C
	39	Construcción de panteón municipal	panteón	1	0	1	0		X	X			B
Imagen Urbana	40	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			B
	41	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			B
Medio Ambiente	42	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X			B
	43	Aplicación de un programa para la preservación del cauce del río jurica	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	C
Prevención y Atención de Emergencias	44	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	45	Construcción de estación bomberos	estación	1	1	0	0		X	X			A
	46	Aplicación de un programa de verificación del mantenimiento preventivo de las Empresas	programa	3	1	1	1		X	X			A

5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1 Mecanismos de Instrumentación

5.1.1 Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDUD, Seguimiento y Cumplimiento.

Se propone como el instrumento más adecuado el Consejo de Planeación del Desarrollo Municipal, de manera que sea la instancia social que de seguimiento al plan, y que vigile por parte de la ciudadanía su observancia, generando una bitácora de los casos en que las propuestas del plan no puedan ser cumplidas, consignando las causas que imposibilitan su cumplimiento.

La operación regular y sistemática de este organismo, permitirá una evaluación permanente sobre la aplicación y procedencia del plan y determinará paulatinamente si el plan es adecuado a las circunstancias reales que genere la dinámica urbana de las localidades que se encuentran contempladas dentro del mismo, de tal manera que el Consejo de Planeación del Desarrollo Municipal tendrá facultades de asesoría y participación en la actualización y revisión del plan y en la elaboración de otros planes y programas de desarrollo urbano dentro del área territorial de ésta delegación .

5.1.2 Acta de Cabildo

El Acta de Cabildo es el documento jurídico que mediante Sesión de cabildo el municipio a través de su H. Ayuntamiento elabora para autorizar formalmente cualquier plan parcial de desarrollo urbano y es el documento que se envía al registro público de la propiedad para convertirse en norma o ley. El H. Ayuntamiento a través de sus regidores son los únicos facultados para poder llevar a cabo la elaboración de este documento.

5.1.3 Fuentes de Ingresos Tradicionales

La aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor requiere llevar a cabo las acciones y obras específicas que se determinaron en el nivel programático del mismo y se necesitan recursos económicos para su ejecución.

Los recursos para las obras pueden ser propios, de aportación estatal o federal, de particulares y de crédito.

RECURSOS PROPIOS

Las fuentes de recursos propios municipales son los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y participaciones.

En su mayoría estos recursos se aplican para cubrir el gasto corriente de la administración municipal y el mantenimiento de la infraestructura existente, quedando una parte para la ejecución de obras de infraestructura.

Otro de los programas de apoyo federal es el programa Habitat que permite la atención de colonias populares dentro de los polígonos aceptados por la SEDESOL.

Para mejorar la captación de estos recursos es necesario que el municipio vigile de manera más estrecha la congruencia de la aplicación del impuesto predial en función de los valores del suelo; por otra parte, la aplicación de derechos sobre las obras de mejoramiento y conservación de la vía pública, recolección de basura, alumbrado, seguridad pública, arreglo de parques, jardines y predios baldíos.

APORTACIONES ESTATAL Y FEDERAL

Estas aportaciones se realizan de manera institucional a través de los Convenios Únicos de Desarrollo, Ramo XXXIII, el cual mediante la aplicación de una fórmula matemática que trata de tomar en consideración el grado de marginalidad de la población y el tamaño de la misma, asigna los recursos a los estados y municipios.

Los fondos de recursos constituidos por este ramo para los municipios han estado normados de tal manera que les determina condiciones y procedimientos de operación a fin de asegurar que su utilización sea congruente con las condiciones con las que son otorgados.

Para este caso se recomienda que el área de planeación y programación del municipio este conformada por personal capacitado en la aplicación de estos recursos y en la programación y ejecución de obras públicas.

5.1.4 Fuentes de Financiamiento Alternativas

Aportaciones de Particulares

Con base en lo dispuesto en el artículo 112 del Código Urbano para el estado de Querétaro, los promotores particulares al ejecutar sus desarrollos fuera del área urbana actual, deben realizar las obras de infraestructura necesarias para la adecuada operación de su desarrollo; lo cual permite que mediante negociaciones adecuadas la administración municipal puede concertar con varios de los promotores la ejecución de obras de cabeza necesarias para el desarrollo y que han sido identificadas por el plan.

Así mismo en las obras de mejoramiento y conservación que realice el municipio se puede gestionar la colaboración de los particulares de las colonias beneficiadas a través de convenios de acción concertada.

5.1.5 Los demás que sean Necesarios

Créditos

En algunos casos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento requieren por su magnitud la gestión de recursos de crédito que en todo caso requiere del aval de la H. Legislatura del Estado.

Para la infraestructura y el equipamiento, la principal fuente de financiamiento institucional es el Banobras, a través de los diferentes programas de crédito, que por la responsabilidad financiera que genera el endeudamiento, solo será recomendable acudir a este mecanismo en casos excepcionales.

El Fondo Nacional para el Fomento al Turismo tiene algunos programas de apoyo financiero que se recomienda analizar a detalle.

Para la vivienda se cuenta con algunos organismos especializados en el otorgamiento de recursos de crédito como el Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONHAPO), el Fondo de Operación y Descuento Bancario (FOVI), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), los cuales operan con reglas definidas que generalmente quedan fuera de la intervención municipal y que utilizan principalmente los promotores particulares; sin embargo, en algunos casos pueden ser una alternativa a algunos de los proyectos institucionales de vivienda que desarrolle el municipio.

Así mismo, la Comisión Nacional para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), esta aplicando programas en apoyo de los municipios en la regularización de asentamientos irregulares o de urbanización progresiva, y en la constitución de reservas territoriales para los municipios aportando recursos económicos para el pago a los propietarios de la tierra, y que el municipio puede pagar hasta la comercialización de los predios.

5.1.6 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.1.7 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

ANEXOS

ANEXO 1. Normas Básicas para Equipamiento Urbano

SUBSISTEMA	ELEMENTO	NIVEL DE SERVICIOS	LOC. ESTRUCT URBANA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	USUARIOS P/ U.B.S.	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTR.	POBLACIÓN MÍNIMA
Educación	Jardín de niños	Básico	Centro vecinal	Aula	35 a 70 alum	635 m2	250 m2	2310 hab.
	Primaria	Básico	Centro vecinal	Aula	50 a 100 alum	2340 m2	700 m2	1440 hab.
	Secundaria General	Medio	Centro de barrio	Aula	50 a 100 alum	1500 m2	375 m2	3480 hab.
	Escuela técnica	Intermedio	Subcentro urb.	Aula	30 a 60 alum	1140 m2	570 m2	45000 hab.
	Bachillerato general	Intermedio	Subcentro urb.	Aula	50 a 100 alum	2265 m2	525 m2	9900 hab.
	Bachillerato tecnológico	Intermedio	Subcentro urb.	Aula	50 a 100 alum	5400 m2	1200 m2	27300 hab.
	Normal de maestros	Estatad	Subcentro urb.	Aula	50 a 100 alum	3060 m2	720 m2	100000 hab.
Cultura	Auditorio	Intermedio	Subcentro urb.	Butaca	1 espectador	1500 m2	425 m2	30000 hab.
	Teatro	Estatad	Subcentro urb.	Butaca	1 espectador	1700 m2	680 m2	75000 hab.
Salud	Clinica hospital	Intermedio	Subcentro urb.	Consultorio	23 cons/dia	760 m2	300 m2	21450 hab.
	Unidad de urgencias	Intermedio	Subcentro urb.	Cama	53 interno/año	2550 m2	1350 m2	21450 hab.
		Estatad	Subcentro urb.	cama	122 interno/año	400 m2	240 m2	80000 hab.
Asistencia Pública	Centro de integración juv.	Estatad	Subcentro urb.	m2 construido	0.4 usuarios	750 m2	250 m2	50000 hab.
	Velatorio público	Intermedio	Subcentro urb.	capilla ardiente	variable	810 m2	230 m2	100000 hab.
Comercio	Centro comercial	Estatad	Subcentro urb.	m2 construido	variable	2500 m2	1000 m2	100000 hab.
	Tiendas institucionales	Estatad	Subcentro urb.	m2 construido	variable	1390 m2	555 m2	50000 hab.
Abastos	Central de abastos	Regional	Periférica	m2 de bodega	variable	60000 m2	6000 m2	200000 hab.
	Bodega del pequeño com.	Estatad	Subcentro urb.	m2 construido	variable	260 m2	130 m2	50,000 hab.
Comunicaciones	Sucursal de Correos	Intermedio	Subcentro urb.	m2 construido	variable	375 m2	150 m2	37500 hab.
	Oficina de telégrafos	Intermedio	Subcentro urb.	m2 construido	variable	375 m2	150 m2	37500 hab.
	Central de teléfonos	Estatad	Subcentro urb.	línea telefónica	variable	3300 m2	1200 m2	100000 hab.
Transporte	Terminal de autobuses urb.	Estatad	Subcentro urb.	anden de abordar	variable	660 m2	160 m2	28000 hab.
	Estación de taxis	Intermedio	Centro de barrio	cajón de abordar	variable	240 m2	60 m2	28000 hab.
Recreación	Plaza cívica	Concen Rural	unidad b. Serv.	m2 de plaza	variable	1400 m2	1120 m2	7000 hab.
	Juegos infantiles	Básico	Centro vecinal	m2 de terreno	variable	1250 m2	no tiene	2,500 hab.
	Parque urbano	Intermedio	Subcentro urb.	m2 de parque	variable	100000 m2	1500 m2	50000 hab.
	Espectáculos deportivos	Intermedio	Subcentro urb.	butaca	variable	13600 m2	4000 m2	50000 hab.
	Area de ferias y expos.	Estatad	Periférica	m2 de terreno	variable	5000 m2	1500 m2	50000 hab.
Deporte	Unidad deportiva	estatal	subcentro urb.	m2 de cancha	variable	37500 m2	1500 m2	75000 hab.
	Gimnasio	estatal	subcentro urb.	m2 construido	variable	3190 m2	1875 m2	75000 hab.
	Alberca deportiva	estatal	subcentro urb.	m2 construido	variable	3750 m2	1875 m2	75000 hab.
Servicios urbanos	Comandancia de policia	Básico	subcentro urb.	m2 construido	variable	150 m2	60 m2	10000 hab.
Admon. Pública	Delegación Municipal	Conc. Rural	subcentro urb.	m2 construido	variable	100 m2	50 m2	2500 hab.
	Oficina de hacienda estatal	Intermedio	subcentro urb.	m2 construido	variable	100 m2	50 m2	10000 hab.
	Oficina de hacienda federal	medio	subcentro urb.	m2 construido	variable	110 m2	65 m2	10000 hab.
	Ministerio público estatal	medio	subcentro urb.	m2 construido	variable	100 m2	50 m2	10000 hab.
	Ministerio público federal	estatal	subcentro urb.	m2 construido	variable	220 m2	110 m2	50000 hab.
	Juzgado penal	basico	subcentro urb.	m2 construido	variable	70 m2	35 m2	5000 hab.
	Rehabilitación de menores	estatal	subcentro urb.	cama	1 menor	3000 m2	1000 m2	100000 hab.

Fuente: SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social. 2005

Normas Básicas para Equipamiento Urbano

SUBSISTEMA	ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA REGIONAL	RADIO DE INFLUENCIA INTRAURBANO	USO DE SUELO	VIALIDAD DE ACCESO
Educación	Jardín de niños	no tiene	350 metros	habitacional	local y peatonal
	Primaria	5 km. o 30 min.	350 metros	habitacional	local y peatonal
	Secundaria General	15 km o 30 min.	670 metros	habitacional	secundaria
	Escuela técnica	30 Km o 1 hora	1340 metros	Comercial y de serv.	secundaria o colectora
	Bachillerato general	30 Km o 1 hora	1340 metros	Especial	Secundaria
	Bachillerato tecnológico	30 Km o 1 hora	1340 metros	Especial	Secundaria
	Normal de maestros	30 Km o 1 hora	1340 metros	Especial	secundaria
Cultura	Auditorio	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y especial	Secundaria
	Teatro	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
Salud	Clinica hospital	30 Km o 1 hora	1340 metros	especial	secundaria
	Unidad de urgencias	30 Km o 1 hora	1340 metros	especial	secundaria
Asistencia Pública	Centro de integración juv.	15 Km o 30 minutos	1340 metros	Habitacional o espe.	Secundaria
	Velatorio público	15 Km o 30 minutos	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
Comercio	Centro comercial	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
	Tiendas institucionales	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
Abastos	Central de abastos	200 km o 5 horas	centro de población	especial	carretera o principal
	Bodega del pequeño com.	15 km o 30 min.	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
Comunicaciones	Sucursal de Correos	15 km o 30 min.	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
	Oficina de telégrafos	15 km o 30 min.	750 metros	comercial y de serv.	secundaria
	Central de teléfonos	80 Km o 1 hora	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
Transporte	Terminal de autobuses urb.	no tiene	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
	Estación de taxis	15 km o 30 min.	centro de población	comercial y de serv.	secundaria
Recreación	Plaza cívica	15 km o 30 min.	1340 metros	comercial y de serv.	peatonal y local
	Juegos infantiles	5 km o 15 minutos	335 metros	habitacional y recrea.	peatonal
	Parque urbano	30 Km o 1 hora	1340 metros	recreativo	secundaria
	Espectáculos deportivos	30 Km o 1 hora	1340 metros	especial	secundaria
	Area de ferias y expos.	30 Km o 1 hora	centro de población	especial	secundaria
Deporte	Unidad deportiva	30 Km o 1 hora	1340 metros	recreativo	secundaria
	Gimnasio	15 Km o 30 min.	1340 metros	recr, comercial, serv.	secundaria
	Alberca deportiva	15 Km o 30 min.	1340 metros	recr, comercial, serv.	secundaria
Servicios urbanos	Comandancia de policía	15 Km o 30 min.	1340 metros	servicios	secundaria
Admon. Pública	Delegación Municipal	15 Km o 30 min.	1340 metros	servicios	secundaria
	Oficina de hacienda estatal	30 Km o 1 hora	centro de población	comercial y serv.	secundaria
	Oficina de hacienda federal	30 Km o 1 hora	1340 metros	servicios	secundaria
	Ministerio público estatal	15 Km o 30 min.	centro de población	comercial y serv.	secundaria
	Ministerio público federal	30 Km o 1 hora	centro de población	servicios	secundaria
	Juzgado penal	15 Km o 30 min.	1340 metros	servicios	secundaria
	Rehabilitación de menores	30 Km o 1 hora	centro de población	especial	secundaria

Fuente: SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social. 2005



ANEXO 2. Información Cartográfica